



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

FOAIE DE CAPĂT

**P.U.Z. și R.L.U. aferent „ZONĂ SERVICII
ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE,
SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE
PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJARE ACCESURI”**

FAZA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA A III-A**

APROBARE PUZ ȘI RLU PRIN HCL



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

LISTĂ SEMNĂTURI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.



B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E



Arhitectură:

arh. Ela FALCĂ
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.



Întocmit,
arh. Ela FALCĂ



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

BORDEROU

Cerere

Cerere pentru emiterea aviz tehnic Arhitect-Şef şi promovare
spre aprobare documentaţie de urbanism

CD

Plăţi

Ordin de plată	Nr.10/16.01.2026
Factură	Nr. 1042143/20.01.2026
CIF MARIO IMO NVEST SRL	
CIF MIRO HOUSE SRL	
Împuternicire	
Certificat de Urbanism	346/06.03.2025
Anexe la Certificatul de urbanism	346/06.03.2025
CF 316941	26726/23.02.2026
Extras de plan cadastral	26277/23.02.2026
CF 328553	26275/23.02.2026
Extras de plan cadastral	26275/23.02.2026

DOCUMENTAŢIE TEHNICĂ

Parte scrisă

Foaie de capăt	1 filă	A4
Listă de semnături	1 filă	A4
Borderou piese scrise şi desenate	1 filă	A4
Memoriu de prezentare	8 file	A4
Regulament Local de Urbanism	13 file	A4
Plan de acţiune	3 file	A4

Parte desenată

U.00	Plan de încadrare	A4
U.01	Plan de Situaţie Existentă	A1
U.02	Reglementări urbanistice - Zonificare	A1
U.03	Reglementări urbanistice – Sugestie mobilare	A1
U.04	Proprietate asupra terenurilor	A1
ED-01	Plan reglementări edilitare	A1
01	Plan de situaţie lucrări rutiere, Plan de Încadrare în zonă, Profil transversal tip A-A	A1

Avize şi acorduri

Aviz Compania de Apă Arad S.A.	22639/ 30.09.2025
Anexă la Aviz Compania de Apă Arad S.A.	
Aviz Reţele Electrice Banat	27943956/30.09.2025

Aviz DELGAZ	215155507/09.09.2025
Aviz Orange România S.A.	AFO66872.34023.32080/06.10.2025
Condiții Tehnice la Aviz Orange România S.A.	AFO 066872/34023/34023
Anexă la Aviz Orange România S.A.	
Acord PSI	1123357/ 29.09.2025
Cerere PSI	1123357/ 22.09.2025
U01 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
U02.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SUGESTIE MOBILARE	
ED-01 PLAN REGLEMENTARE EDILITARE	
Acord PC	1123358 /29.09.2025
Cerere aviz PC	1123358 /22.09.2025
U01 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZOIFICARE	
U02.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SUGESTIE MOBILARE	
ED-01 PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE	
Decizia etapei de încadrare	20298/04.11.2025
Notificare DSP	514/30.09.2025
Aviz AACR	41195/13.01.2026
Aviz IPJ	289918/21.05.2025
Aviz CSC	46541/30.05.2025
Anexa aviz CSC	46541/30.05.2025
Aviz de oportunitate	25/07.07.2025
Anexa la Aviz de oportunitate	25/07.07.2025
Referat AF	41101/23.01.2026
Aviz geotehnic preliminar	01/2026



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

AMPLASAMENT

INTRAVILAN MUN. ARAD, C.F. NR. 316941 ARAD,
328553 ARAD, JUD. ARAD
STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81-85

BENEFICIAR

ASOCIEREA:

MARIO IMO INVEST S.R.L.

Sediul social în Timișoara, str. Vlcea, nr. 4, jud. Timiș

Reg. Com.: J35/755/1997

Cod fiscal: 9565661

MIRO HOUSE S.R.L.

Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș

Reg. Com.: J35/1607/2004

Cod fiscal: 1646651

PROIECTANT GENERAL

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD

E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO

COORDONATOR URBANISM

ARH. GHEORGHE SECULICI

FAZA

ETAPA III

DATA ELABORĂRII

2026





1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenurilor ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 316941 Arad, 328553 Arad, situate în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării terenurilor ca zonă de servicii și comerț.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025 eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de centrală a municipiului Arad.

Se propune reglementarea zonei pentru funcțiuni de servicii și comerț și spații administrative.

Terenurile studiate sunt situate în partea vestică a zonei centrale a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, pe strada Andrei Șaguna. Evoluția zonei proximale este marcată de un front continuu de-alungul str. Andrei Șaguna cu funcțiunea ed servicii și comerț, front ce protejează zona preponderent rezidențială de traficul aglomeral al str. A. Șaguna. De asemenea un astfel de front susține buna funcționare a zonei rezidențiale asigurând funcțiunile complementare locuirii.

Amplasamentul are o formă neregulată în plan și posibilitatea de amenajare a accesului atât de pe str. Andrei Șaguna, cât și de pe str. Mihai Eminescu.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/Referințe
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala ½ S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L	316941	3.240	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial
2	și Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala ½ S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L	328553	2.561	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5.801,00 mp, aceasta dorind a fi modificată din punct de vedere urbanistic dintr-o zonă cu destinația industrial, depozitare și edilitare, amplasata în vestul zonei centrale a Municipiului Arad, în zonă cu destinația de spații și comerț și spații administrative.

Se propune spre dezvoltare o singură unitate funcțională:

- Construcții noi:
 - ISC (Zonă pentru activități economice de tip comercial) – Z1 ;





- regim de înălțime maxim S+P;
- P.O.T. maxim de 50,00%;
- C.U.T. maxim 0,5.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- Certificat de urbanism nr. 346 din 06.03.2025.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Din anul 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După anul 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile, definite ca terenuri curți construcții, fac parte din intravilanul municipiului pe strada *Andrei Șaguna*, incluse în UTR nr. 2, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă *industrială, subzonă* unitati industriale nepoluante – In2b.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, având funcțiunea de servicii și comerț;
 - C.F. nr. – fără număr în planul cadastral
- la Sud – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 355736 Arad – str. Mihai Eminescu;
- la Est – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire;
 - C.F. nr. 320345, 314399 Arad;
- teren proprietate privată având funcțiunea industrie nepoluantă;
 - C.F. nr. 344750 Arad;
- la Vest – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;





- C.F. nr. 351236 Arad – str. Andrei Șaguna;

– teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire.

- C.F. nr. 309788, 316762 Arad;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASPECTE GENERALE

Terenurile pe care urmează să se realizeze investiția însumează suprafața de 5.801,00 mp și nu sunt incluse în zone de protecție de interes național sau internațional.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor arbori crescuți în proximitatea terenului;
- climă relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 109,28 - 114,48 NMN. În prezent terenul, este acoperit cu vegetație crescută spontan, în zonele unde nu au fost construcții înainte de demolare.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din





Debitul mediu zilnic minim este de $21\text{m}^3/\text{s}$, iar cel maxim de $41\text{m}^3/\text{s}$ în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărima bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s , iar cel de aluviuni neglijabil.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: -10°C în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
 - Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$
- Precipitații:
 - Media anuală: $472,9\text{ l / mp}$

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s . Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

În ceea ce privește **flora și fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7\text{ sec}$

RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este $M_w = 6,1$;



- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Andrei Șaguna, cât și din str. Mihai Eminescu, conform planșa anexată **U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1), urmată de funcțiunea de servicii și comerț

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: str. Andrei Șaguna; str. Mihai Eminescu;
- Zonă rezidențială cu regim de înălțime P, P+1, P+2;
- Terenuri cu destinația de drum: C.F. nr. 359325 Arad.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Incinta propusă spre reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal vine în completarea caracterului zonei, eliminând funcțiunea de Industrie reglementată în prezent prin P.U.G.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale unifamiliale cu regim de înălțime P+1, P+1+M.

Pe terenul identificat prin C.F. nr. 328553 Arad există fond construit, respectiv o construcție cu funcțiunea de post trafo, având suprafața construită la sol de 39,00 mp.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat completează caracterul predominant de locuire și funcțiuni complementare al zonei, continuând zona de servicii și comerț dezvoltată de-a lungul str. Andrei Șaguna.



ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face respectând hotărârea locală ce reglementează acest aspect.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este funcțiunea actuală de industrie care nu este potrivită în contextul urban din zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică.

ALIMENTARE CU APĂ

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

CANALIZARE

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în prezent, există o rețea de telecomunicații.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orasului.





2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 15% (pentru zonele cu servicii și comerț) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie plantarea unui arbore, conform HCL nr. 572/2022 și HCL nr. 187/2024.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase sau zone supuse periodic inundațiilor.

CĂI DE COMUNICAȚIE

În prezent accesul pe zona de investiție nu este amenajat, acesta urmând a fi realizat prin racordarea parcelelor la strada Andrei Șaguna, respectiv la strada Mihai Eminescu.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform memoriilor de specialitate rezumate în cap. 2.6. situația utilităților fiind prezentată anterior.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În cadrul Etapei I s-a emis Avizul de oportunitate nr. 25 din 07.07.2025, iar din raportul anexa avizului reiese că nu au fost sesizări, sugestii sau reclamații.

2.9. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI POPUSĂ DIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea de servicii și comerț propusă pe amplasament și spații administrative, în ceea ce privește investițiile pe teren, presupune:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;





- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 346/06.03.2025 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată se află în zona centrală a municipiului Arad și este reglementată în cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 588/2023 ca fiind parte din U.T.R. nr. 2, zonă unități industriale, subzone unități industrial nepoluante (In2b). Funcțiunea dominantă a zonei conform regimului economic din Certificatul de Urbanism nr. 346/2025 L – locuire, cu funcțiuni complementare admise zonei de locuit (spații servicii și comerț).

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea noii zone de servicii, ba chiar noua funcțiune propusă vine în completarea celei existente.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.





3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Andrei Șaguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului, constau din următoarele:

- Amenajare acces rutier principal din strada Andrei Șaguna;
- Amenajare acces rutier din strada Mihai Eminescu;
- Amenajare platformă rutieră de incintă pentru circulație și parcare autoturisme, precum și rampă pentru andocare autocamion aprovizionare marfă;
- Amenajare trotuar pietonal adiacent clădire și platformă (rastel) pentru cărucioare și refacere trotuar pietonal de pe domeniul public afectat de lucrările proiectate.

AMENAJAREA ACCES RUTIER PRINCIPAL DIN STRADA ANDREI ȘAGUNA

Accesul principal la obiectivul studiat se va face din strada Andrei Șaguna prin amenajarea unei intersecții în „T” cu bandă de viraj la stânga între drumul de acces la terenul studiat și strada Andrei Șaguna. Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere pentru amenajarea unei intersecții în „T” cu bandă de viraj la stânga între drumul de acces terenul studiat și strada Andrei Șaguna constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei benzi de viraj la stânga cu lungimea de 20,00 m și o lățime de 3,00 m, racordată la banda curentă a străzii cu o pană de racord cu lungimea de 15,00 m;
- amenajarea drumului de acces la obiectivul studiat, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de minim 4,50 m pentru fiecare bandă, sensurile de circulație fiind separate de o insulă sub formă de „picătură” realizată din marcaj rutier;
- racordarea directă a marginilor carosabilului drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile străzii Andrei Șaguna, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m la intrare și la ieșire;





- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de strada Andrei Șaguna, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;
- realizarea unei treceri pentru pietoni în dreptul accesului rutier propus respectiv devierea pistei de biciclete;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe strada s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2024 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Andrei Șaguna.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. f.n.3/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Lărgirea străzii Andrei Șaguna se va realiza doar pe partea dreaptă pe accesul rutier proiectat la terenul studiat și se va face cu o structura rutieră asemănătoare cu structura rutieră existentă

Pentru a împiedica transmiterea fisurilor între structura rutieră existentă și structura rutieră realizată la accesul rutier, se va freza îmbrăcămintea asfaltică de la limita cu carosabilul rutier existent pe 0,50 m lățime, apoi după realizarea stratului de bază se va așterne un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m (câte 0,50 m pe fiecare parte a carosabilului existent respectiv a carosabilului proiectat), material ce va fi amorsat cu emulsie bituminoasă și peste care vor fi așternute stratul de legătură din BAD 22,4 în grosime de 6 cm, respectiv strat de uzură din beton asfaltic BA 16 în grosime de 4 cm.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona străzii, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicators și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

AMENAJAREA ACCES RUTIER SECUNDAR DIN STR. MIHAI EMINESCU.

Accesul rutier secundar la obiectivul studiat se va face din str. Mihai Eminescu prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul de acces la terenul studiat și str. Mihai Eminescu. Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.





Lucrările rutiere pentru amenajarea unei intersecții în „T” între drumul de acces la terenul studiat și str. Mihai Eminescu constau în principal din următoarele:

- amenajarea drumului de acces la obiectivul studiat, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de minim 3,00 m pentru fiecare bandă;
- racordarea directă a marginilor carosabilului drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a străzii Mihai Eminescu, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R = 6,00$ m la intrare dreapta și la ieșire dreapta, virajul la stânga fiind interzis;
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de pe str. Mihai Eminescu, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;
- realizarea unei treceri pentru pietoni în dreptul accesului rutier propus
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe strada s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2024 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe str. Mihai Eminescu

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. f.n.3/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Lărgirea străzii Mihai Eminescu se va realiza doar pe partea dreaptă pe accesul rutier proiectat și se va face cu o structura rutieră asemănătoare cu structura rutieră existentă.

Pentru a împiedica transmiterea fisurilor între structura rutieră existentă și structura rutieră realizată la accesul rutier, se va freza îmbrăcămintea asfaltică de la limita cu carosabilul rutier existent pe 0,50 m lățime, apoi după realizarea stratului de bază se va așterne un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m (câte 0,50 m pe fiecare parte a carosabilului existent respectiv a carosabilului proiectat), material ce va fi amorsat cu emulsie bituminoasă și peste care vor fi așternute stratul de legătură din BAD 22,4 în grosime de 6 cm, respectiv strat de uzură din beton asfaltic BA 16 în grosime de 4 cm.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona străzii, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.





PLATFORMĂ RUTIERĂ DE INCINTĂ

Pentru deservirea rutieră interioară a obiectivului, s-au prevăzut a se executa următoarele lucrări:

- amenajarea platformei carosabile de deservire a obiectivului studiat, având rol de circulație rutieră interioară și parcare autoturisme.
- în incintă se vor amenaja un total de 52 locuri de parcare dintre care 3 locuri vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 3 locuri vor fi destinate pentru femeile însărcinate/insoțite de copii până în 5 ani.

CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE SE VA DEFINITIVA LA FAZA D.T.A.C.

- aplicarea de marcaje și indicatoare de circulație pentru sistematizarea circulației pe platforma interioară; marcajele rutiere ce se vor realiza vor fi de tipul „Marcaje termoplastice, performate” conform SR 1848-7/2015;
- Numărul minim de locuri de parcare de va asigura conform HCLM 187/2024, în funcție de destinația construcției.

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului; b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale; c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime: a) Comerț en-detail: - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare; - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț 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.





Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului , beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație

TRANSPORT ÎN COMUN

Parcelele reglementate au un acces facil la rețeaua de transport în comun, cea mai apropiată stație fiind la mai puțin de 250m de amplasament.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Se vor respecta condițiile impuse de Avizul Autorității Aeronautice

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere funcțional, incinta cu propuneri se împarte astfel:

Unități:

- Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative - SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISC)

Subunități:

- ISC – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative;
- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;



INDICATORI URBANISTICI

Pentru Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative -
SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISC)

	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ EXISTENTĂ A TERENURILOR		CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ PROPUȘĂ A TERENURILOR			
	mp	%	mp	%		
Curți construcții Subzonă uinități industriale nepoluante	5801,00	100	-	-		
Drum (suprafață cedată)	-	-	145	2,50		
Curți construcții Zonă servicii și comerț	-	-	5656,00	97,50		
	P.O.T. EXISTENT		P.O.T. PROPUȘ		C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUȘ
	mp	%	mp	%		
Zonă unități industriale, subzonă unități industriale nepoluante - In2b	-	85	-	-	1,05	max. 0,50
Zonă servicii și comerț - ISC	-	-	2828,00	max. 50		
Spații verzi amenajate - Sp	-	-	848,40	min. 15		
Căi de circulație - Cc	-	-	1979,60	35		
Total			5656,00	100		
	Regim de înălțime existent			Regim maxim de înălțime propus		
	P, P+1, P+2E			S+P, H _{MAX} = 15,00 m		

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,05;

Regim de înălțime: P, P+1, P+2E.

Situația propusă :

P.O.T. propus = 50%

C.U.T. propus = 0,50;

Regim de înălțime: S+P;

H max. total = 15,00 m;

Spații verzi: **min. 15% (pentru zonele cu construcții comerciale)** - conform prevederilor din **HCL nr. 572 din 26.10.2022**, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform **H.G.R. 525/1996**, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie plantarea unui arbore, conform **HCL nr. 572/2022**.

Retragerile minime propuse față de limitele de proprietate sunt următoarele:

Nord – 3,00 m;

Sud – 2,00 m;



Vest – 4,50 m;

Est – 3,00 m.

3.6. REGULI CU PRIVIRE LA MIJLOACELE PUBLICITATE. FIRME ȘI RECLAMĂ COMERCIALĂ

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejurime, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor/ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor publicitare să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE ALIMENTARE CU APĂ

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluvială.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă aflată pe Strada Andrei Saguna, prin intermediul unui cămin de branșament propus.

Soluția finală de alimentare cu apă va fi realizată în confirmare cu soluția tehnică emisă de către Compania de apă.

Căminul de branșament va fi amplasat pe domeniul public și va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminul de branșament va fi executat din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate. Conductele de branșament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

Montarea conductei de alimentare cu apă se va face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidraulică, la 10 atm.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de alimentare cu apă din PE-HD.



CANALIZARE

CANALIZARE MENAJERĂ

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluvială.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică existentă de canalizare menajera aflată pe Strada Andrei Saguna, prin intermediul unui camin general de racord.

Soluția finală de racord canalizare va fi realizată în confirmare cu soluția tehnică emisă de către Compania de apă.

Căminul de racord propus va fi amplasat pe domeniul public și se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta cămine de vizitare de formă circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de canalizare din PVC.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

În prezent, parcela studiată este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluvială.

Apele pluviale convențional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate în zona carosabila.



Curațarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevazute cu coș de aluviuni.

Apele pluviale incarcate cu hidrocarburi vor fi purificate/tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, cu by-pass, din polietilena, conform cu SR EN 858, avand capacitatea nominala de 6/60l/s, cu urmatoarele caracteristici:

- debit total 60 l/s
- dimensiuni nominale: NS 6 l/s
- trapa de namol incorporată de 2400 litri
- capacitate depozitare lichide ușoare 412 litri
- capacitate totală 3409 litri
- cuva din plastic armat cu fibră de sticlă
- componente interne din PE-HD
- prevazut cu elemente de coalescenta
- prevazut capac cu înălțător

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apele pluviale convențional curate și apele pluviale tratate vor fi descărcate controlat la rețeaua stradală de canalizare menajeră, prin intermediul căminului de racord propus.

Apa pluvială curată preluată de pe învelitoarele imobilelor și apa pluvială tratată prin separatorul de hidrocarburi va fi colectată într-un rezervor subteran pentru stocare apă pluvială, cu urmatoarele caracteristici:

- volum: 30mc
- prelungire guri de vizitare până la cota terenului
- capace necarosabile montate în spațiul verde
- dimensiuni: Ø2500; L=6500mm

Apa pluvială stocata în bazinul de retentie va fi utilizata pentru udarea spatiilor verzi iar surplusul de apa va fi evacuat controlat în rețeaua de canalizare menajera și în caminul de racord propus și astfel deversata la rețeaua stradala de canalizare menajera.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face din postul de transformare propus pe parcela, cu linii electrice subterane, pana la firidele de bransament propuse.

Au fost prevazute cabluri de alimentare subterane pentru fiecare corp de cladire propus. Acestea vor fi de tipul CYAbY protejate in tuburi de protectie. Au fost prevazute camine de tragere pe toate traseele de alimentare. Pentru iluminatul incintei au fost prevazuti stalpi metalici echipati cu corpuri de iluminat LED.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica dupa eliberarea autorizatiei de constructie, in baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conductă subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kV va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conductă subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kV va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conductă de gaz va supratraversa LES 0,4kV în caz contrar, conductă de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasuflători, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

| C1 (P): |



P instal. = 80 kW

Ks = 0,60

P abs. = 48 kW

Ic = 76 A

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Masura si Protectie propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de energie electrica local.

ACEASTA ESTE O SOLUȚIE PRELIMINARĂ PENTRU FAZA PUZ ȘI SE VA DETALIA LA FAZA DTAC CÂND SE VA DETALIA VARIANTA ARHITECTURALĂ FINALĂ.

TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă a liniilor de telecomunicații va fi indicată prin aviz, iar noile obiective propuse spre construire, vor fi racordate la acestea.

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.





Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative - **SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISC)**

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.



Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 15%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

- Se va asigura un Procent minimum de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 15% din suprafața terenului;

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE
Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația existentă a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare loturilor propuse la str. Andrei Șaguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Andrei Șaguna, str. Mihai Eminescu, str. Gheorghe Șincai);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa **U04 Proprietatea asupra terenurilor**.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.





Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelilor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;
- Realizarea de parcaje.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indicatori ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent prezentului PUZ.

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

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,

Arh. Ela FALCĂ



Urbanism,

Arh. Gheorghe SECULICI

R.U.R. – DE





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

FAZA – ETAPA 3 – APROBARE PUZ ȘI RLU PRIN HCL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U. în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare” ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprenteii acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, republicat, și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.municipiul Arad aprobat prin **H.C.L.M 502/2018**.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.



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

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

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocuparea terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest R.L.U. devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;





- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG municipiul Arad aprobat prin H.C.L. nr. 502 din 2018;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului;

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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

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

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Se vor avea în vedere precizările și prevederile și se vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile obținute pentru prezentul P.U.Z.:

- a. Se vor avea în vedere precizările din Acordul nr. **22639** din 30.09.2025 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**:

*Are în exploatare rețele publice de apă potabilă;
Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră;*



- b. Se vor respecta condițiile precizate în Acordul nr. **27943956** din 30.09.2025 eliberat de **Rețele Electrice Banat S.A.**:

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SEVA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;

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

C. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea rețelilor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie;

D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;

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

F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

G. Distanța min. admisibila de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat elemental cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DECHISA), terasa propusa a se construi siconductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003;

H. Distanța măsurată pe verticala în zona de F06 Rev 0/ P-05-22 acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003;

I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterana deapa propusa si LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conducteide apa), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECTIE) între conducta subterana de apa propusa si LES 20 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE007/08/00;

K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

L. Distanța măsurată pe orizontala între 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. Distanța măsurată pe orizontala între 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 (PE106/2003);

N. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 20 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00;

O. Dist. min. mas. pe oriz. între 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;

*Q. Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019 și PE 101 A/85; Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT asigură asistența tehnică Arad Municipal suplimentară nu e cazul la faza PUZ;***

*Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu e cazul la faza PUZ;***

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

*Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare***

- c. Se vor respecta condițiile precizate în Avizul de principiu nr. **215155507** din 12.04.2024 eliberat de **DelGaz Grid S.A.**:

Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

*În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale
Prezentul aviz este valabil 12 luni până la 09.09.2029*

- d. Se vor respecta condițiile precizate în Avizul nr. **AFO066872/34023/32080** din 06.10.2025 eliberat de **Orange Romania Communications S.A.**:





Aviz pozitiv condiționat

Prezentul aviz este valabil doar însoți de Condițiile tehnice având aceeași referință ca prezentul document, emise de SC Protelco SA și atașate

Condiții tehnice

Privind respectarea următoarelor măsuri, menite a proteja instalațiile de telecomunicații aflate în exploatare, execuția lucrărilor proiectate (mai jos sunt enumerate condițiile impuse)

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate apărea risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

- e. Se va avea în vedere Acordul nr. **1 123 357** din 22.09.2025 eliberat de către **Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” Arad** privind Securitatea la incendiu:

[...]

se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

- f. Se va avea în vedere Acordul nr. **1 123 358** din 22.09.2025, emis de către **Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” Arad** privind Protecția Civilă:

[...]

se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

- g. Se vor respecta condițiile precizate în Decizia etapei de încadrare nr. **20298** din 04.11.2025 eliberată de **Agencia Națională pentru Protecția Mediului**:

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 20298/04.11.2025

Ca urmare a notificării adresată de MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Vlcea, nr. 4, județul Timiș, privind planul ELABORARE PUZ și RLU aferent pentru “ZONĂ SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJĂRILE AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, jud. Arad - conform C.U. nr. 346/06.03.2025 emis de Primăria municipiului Arad, înregistrată la ANMAP DJM Arad cu nr. 3548/R/17698 din 25.09.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin HG nr. 332/2025;*
- OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;*



- HG nr. 311 din 03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Aarii Protejate,

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

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

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

precum și a:

- Deciziei nr. 800/13.10.2025, emisă de Președintele ANMAP;

Direcția Județeană de Mediu Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 08.10.2025 și a completărilor ulterioare;

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

în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus ELABORARE PUZ și RLU aferent pentru "ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRILE AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI", propus a fi realizat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, jud. Arad, titulari MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5801 mp, aceasta dorind a fi modificată din punct de vedere urbanistic dintr-o zonă cu destinația industrială, depozitare și edilitare, amplasată în vestul zonei centrale a municipiului Arad, în zonă cu destinația de spații comerț și spații administrativ

Date referitoare la teren:



Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/Referințe
1	S.C. WINI IMOBILI S.A	31694 1	3.240	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial
2	S.C. WINI IMOBILI S.A	32855 3	2.561	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial

Se propune spre dezvoltare o singură unitate funcțională: construcții noi: ISC (zonă pentru activități economice de tip comercial) – Z1, regim de înălțime maxim S+P.

Terenurile, definite ca terenuri curți construcții, fac parte din intravilanul municipiului pe strada Andrei Șaguna, incluse în UTR nr. 2, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă industrială, subzonă unitati industrial nepoluante – In2b.

Spații verzi: reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, c respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad (min. 15% - pentru zonele cu construcții comerciale și se vor planta arbori în raport de 1/50 buc/mp din suprafața minimă de spațiu verde).

Locuri de parcare: se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. nr 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 amenajările autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 187/2024.

Accesul auto/pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din str. Andrei Șaguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

Bilanț Teritorial

	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ EXISTENTĂ A TERENURILOR		CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ PROPUȘĂ A TERENURILOR			
	mp	%	mp	%		
Curți construcții Subzonă inițată industriale nepoluante	5801,00	100	-	-		
Curți construcții Zonă servicii și comerț	-	-	5801,00	100		
	P.O.T. EXISTENT		P.O.T. PROPUȘ		C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUȘ
	mp	%	mp	%		
Zonă unități industriale,	-	85	-	-	1,05	max. 0,50



subzonă unități industriale nepoluante - In2b						
Zonă servicii și comerț - ISC	-	-	2900,50	max. 50		
Spații verzi amenajate - Sp	-	-	870,15	min. 15		
Căi de circulație - Cc	-	-	2030,35	35		
Total			5801,00	100		
			Regim de înălțime existent		Regim maxim de înălțime propus	
			P, P+1, P+2E		S+P, HMAX= 15,00 m	

Alimentarea cu apă: racord la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a municipiului Arad, existentă pe strada Andrei Șaguna.

Apele uzate igienico – sanitar: racord la rețeaua publică de menajeră a municipiului Arad, existentă pe strada Andrei Șaguna.

Canalizarea pluvială: apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială a municipiului Arad.

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

Energia termică: se va asigura branșarea la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

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

Pentru plan a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 588/14.11.2023, faza P.U.G aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 88/1997, HCLM 98/1998 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este reprezentat de un teren din intravilan, categoria de folosință: curți construcții în suprafață totală de 5089 mp.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 25/07.07.2025 sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 311734 Arad, terenuri proprietăți private situate pe str. Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15 și teren proprietate privată situat pe str. Andrei Șaguna;
- la Sud – teren proprietate a municipiului Arad, având categoria de folosință drum identificat prin C.F. nr. 355736 Arad – str. Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe str. Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;
- la Est – terenuri proprietăți private situate pe str. Gheorghe Șincai, nr. 9, respectiv str. Mihai Eminescu, nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;



– la Vest – teren proprietate a municipiului Arad, având categoria de folosință drum identificat prin C.F. nr. 351236 Arad – str. Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private situate pe str. Andrei Șaguna, nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv str. Căpitan Ignat, nr. 2.

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

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

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

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, prin branșare sau extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului.

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

Vor fi respectate prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente.

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, 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 nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse



asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

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

c) Natura transfrontieră a efectelor

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

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

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

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: Planul propus se va implementa în extravilanul localității Vladimirescu, utilizându-se o suprafață totală de teren de 5801 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

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

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



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

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale:

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

Condiții specifice:

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 vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;*
- apele pluviale ce se va realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;*

Protecția calității aerului:

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





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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

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

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada

derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

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

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad.

Spații verzi: se vor amenaja zone verzi în suprafață de minim 15% din suprafața parcelei (min. 870,15 mp).



Se vor respecta prevederile:

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

h. Se vor avea în vedere precizările din Notificarea de Asistență de Specialitate de Sănătate Publică nr. 514 din 30.09.2025 eliberată de **Direcția de Sănătate Publică a județului Arad:**

[...]

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:



*- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.
Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect*

- i. Se vor respecta condițiile precizate în Avizul nr. **41195** din 13.01.2025 eliberat de **Autoritatea Aeronautică Civilă Română**

Avizul este condiționat de:

- 1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;*
- 2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025;*
- 3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);*
- 4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;*
- 5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;*
- 6. Organizarea de șantier/ macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;*
- 7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;*
- 8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;*
- 9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;*
- 10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;*
- 11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;*
- 12. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;*
- 13. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii;*





- j. Se vor respecta condițiile precizate în Avizul de principiu favorabil nr. **289 918** din 21.05.2025 eliberat de **Inspectoratul de Poliție Județean Arad**:

de principiu favorabil cu respectarea următoarelor condiții:

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

Prezentul aviz nu acordă drept de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului ăublic/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.

- k. Se vor respecta condițiile precizate în Avizul de principiu nr. **46541/Z1** din 30.05.2025 eliberat de **Comisia de Sistematizare a Circulației**:

În urma analizării documentației în ședința din data de 22.05.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant rezidențială) și este prezentată în planșa de **U02 Reglementări urbanistice - zonificare**.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. a fost sugerată în planșa **U02 Reglementări urbanistice - Zonificare**. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa **U02.1 Reglementări urbanistice - Posibilități mobile** și în planșa **U05 Ilustrații urbanistice**. Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a



zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii, reglementări, reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii și pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu P.U.G. Municipiului Arad.

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

- Se propune conturarea unei zone cu funcțiunea de servicii și comerț ;
- Asigurarea accesurilor pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a amplasamentului;
- Regimul de înălțime propus și înălțimea maximă admisă;
- Rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURLOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa **de U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren.

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor obține toate avizele de amplasament, avizele de principiu și acordurile de principiu solicitate prin **Certificatului de Urbanism nr. 346 / 06.03.2025**, eliberat de Primăria municipiului Arad, valabil 24 de luni de la data emiterii.



6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Se vor respecta următoarele principii privind:

6.1 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise) :

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanța dintre clădiri pe aceeași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord), cu respectarea Codului Civil.

6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

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

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcțiilor de acest gen.

Utilizări premise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

*Utilizări interzise:*

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

6.3 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ NAVIGABILE

Nu este cazul.

6.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

6.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

6.7 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.)

Retragerile față de alineament se vor face conform planșei anexă – **U02 Reglementări urbanistice – Zonificare.**

6.8 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform normativ P118 și avizului inspectoratului pentru situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile de sine stătătoare de pe aceeași parcelă se stabilesc de asemenea în funcție de funcțiune și gradul de rezistență la foc, conform P118.
- Se asigură obligatoriu Accesul ușor al autospecialelor și personalului pentru intervenție în situații de urgență și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate);
- Se vor respecta totodată condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, preluate din avizele ce se vor obține de la autoritățile competente de avizare.
- Înălțimea maximă a construcțiilor se propune a fi de 15,00 m total.
- Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină ca interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non-aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația



anterioară lucrărilor de terasament.

- Retragerile minime propuse față de limitele de proprietate sunt următoarele: **Nord** – 3,00 m; **Sud** – 2,00 m; **Vest** – 4,50 m; **Est** – 3,00 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESLOR OBLIGATORII

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

Mobilarea finală a incintei cu propuneri se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază DTAC, conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente stabilite prin avizele eliberate de autoritățile competente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

Utilizări permise:

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor *autospecialelor și personalului pentru intervenție în situații de urgență* de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului inspectoratului pentru situații de urgență.

Utilizări interzise:

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de autoritățile competente pentru avizare.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea realizării accesului propus în incintă, după caz.



8.1 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE VA ȚINE CONT DE URMĂTOARELE PRINCIPII :

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

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

8.2 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelilor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz..

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 REGULI PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA REȚELOR :

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

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

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

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

Pentru realizarea accesului de pe strada Andrei Șaguna poentru a diminua intervenția asupra locurilor de parcare se va ceda teren conform planșei **U04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.**

9.2 PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.



În cazul prezentei documentații de urbanism se dorește unificarea parcelelor identificate prin extrasele C.F. nr. 316941, respectiv 328553 Arad.

9.3 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime. : S+P;

H max. total = 15,00 m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

9.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto și pietonal.

Acoperisul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 SPAȚII VERZI

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 15% din suprafața terenului.

10.2 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

10.3 REGULI CU PRIVIRE LA ILUMINATUL PUBLIC

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.4 REGULI CU PRIVIRE LA MIJLOACELE PUBLICITATE. FIRME ȘI RECLAMĂ COMERCIALĂ

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejmuire, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor/ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor publicitare să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.
- să nu fie în afara zonei edificabile stabilită prin prezenta documentație de urbanism, conform planșei „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare”.





III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă pentru activități economice de tip comercial - ISC

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise:

1. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- construcții cu funcțiune de servicii și comerț.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- a. sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- b. servicii sociale, colective și personale;
- c. sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- d. spații pentru activități manufacturiere;
- e. spații pentru profesii libere;

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

2. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.



- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

5. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul
- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).
- **Cc – Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcuri, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**
- **SP – Zone verzi amenajate**

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

- Suprafețele din zonele edificabile care nu se vor construi vor putea fi convertite în spații verzi sau platforme.
- Suprafețele din zonele destinate pentru spații verzi nu pot fi convertite în zone construibile, nici platforme.
- Aceste alinamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

Unitate funcțională activități economice de tip comercial - (ISC):

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	1.05	0.5

Situația propusă :

P.O.T. max. : 50%

C.U.T. max. : 0,5;

Regimul de înălțime. : S+P;





H max. total = 15,00 m;

Spatii verzi:

- min. 15% (pentru zonele de servicii și comerț) - conform prevederilor din HCL nr. 572/2022.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Destinația propusă se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la extinderea zonei de rezidențiale cu spații locative de calitate, cât și la diversificarea funcțiunilor prin zonele cu funcțiuni mixte propuse.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran, neutilizată încă la potențialul maxim, și crearea unui ansamblu rezidențial.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Întocmit:

arh. **Ela FALCĂ**



Verificat – Specialist R.U.R.:

arh. **Gheorghe SECULICI**

R.U.R. – DE





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

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI
AMPLASAMENT	INTRAVILAN MUN. ARAD, C.F. NR. 316941 ARAD, 328553 ARAD, JUD. ARAD STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81-85
BENEFICIAR/ DEZVOLATATOR	ASOCIEREA: <u>MARIO IMO INVEST S.R.L.</u> SEDIUL SOCIAL ÎN TIMIȘOARA, STR. VÎLCEA, NR. 4, JUD. TIMIȘ REG. COM.: J35/755/1997 COD FISCAL: 9565661 <u>MIRO HOUSE S.R.L.</u> SEDIUL SOCIAL ÎN TIMIȘOARA, CALEA BUZIAȘULUI, NR. 9E, JUD. TIMIȘ REG. COM.: J35/1607/2004 COD FISCAL: 1646651
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	ETAPA III
DATA ELABORĂRII	2026



1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI.

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

În situația înstrăinării/vânzării terenurilor anterior realizării integrale a lucrărilor de infrastructură și utilități, dezvoltatorul va putea transmite, prin clauze contractuale exprese, către dobânditori, obligațiile aferente realizării acestora, cu respectarea prevederilor Legea nr. 10/1995. În acest sens, actele de transfer al proprietății vor include sarcini și obligații corelative, opozabile succesorilor în drepturi, astfel încât responsabilitățile privind autorizarea și execuția lucrărilor de construire (inclusiv infrastructură rutieră și echipare edilitară) să fie preluate integral de către beneficiarii finali, în condițiile legii.

2. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi:
 - Construcții ce îndeplinesc condițiile din capitolul 3.5.A., respectiv 3.5.B
- Construcții tehnico – edilitare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi;
- Iluminat;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.





Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Etapa I – Aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentei documentații PUZ și RLU „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”	-	Dezvoltator
Etapa II – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei I din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator
*Etapa III – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Categoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei I din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator
Etapa IV – Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei II din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator
Etapa V – Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Categoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei III din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator



Etapa VI – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Catergoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei IV din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator
Etapa VII – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Catergoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei V din prezentul Plan de Acțiune	Dezvoltator
Etapa VIII – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției “„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Catergoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Dezvoltator
***Etapa IX – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” Catergoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Dezvoltator

***Certificatul de Urbanism** pentru incinta reglementată se emite doar în condițiile în care, **Certificatul de Urbanism pentru amenajarea accesului și dotărilor tehnico – edilitare** a fost solicitat și obținut sau prin **Certificatul de Urbanism pentru incinta reglementată se cuprind și lucrările de pentru amenajarea accesului și a dotărilor tehnico – edilitare.**



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

*** Recepția pentru finalizarea lucrărilor aferente amenajării accesului și dotărilor tehnico – edilitare se realizează înainte sau cel târziu concomitent cu recepția lucrărilor aferente investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”. NU SE ADMITE RECEPȚIA obiectivelor din incinta reglementată conf. funcțiuni admise până nu a fost recepționat accesul accesului și dotările tehnico – edilitare.

Beneficiar:

Mario Imo Invest S.R.L.

&

Miro House S.R.L.



Întocmit,

arh. Ela FALCĂ



Verificat – Specialist R.U.R.,

arh. Gheorghe SECULICI

R.U.R. – DE



CONFORM   FINALUL



Tel./Fax: 021 12 4118

Email: office@proarhitectura.ro

Web: www.proarhitectura.ro

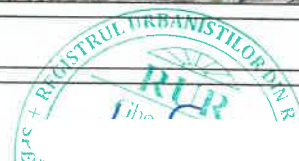
Adresa: Str. 12/12

P.U.Z.

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE,
SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJARE ACCESURI



LEGENDĂ **INCINTĂ REGLEMENTATĂ**



 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ SC PRO.ARHITECTURA S.R.L. Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: J02/1221/2005 Cod fiscal: RO 17754300				Proiectant general (PG):	Beneficiar: Asocieria	SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L. SC MARIO IMO INVEST S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661 SC MIRO HOUSE S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 16466512	Proiect PG nr. ARH 621 / 2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza: ETAPA III		
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECU		GRAFICĂ	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI			
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ		Data: Martie 2026	Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad	Plansa nr.		
DESENAT	D.Tehn. Andreea IONCE		A4 (210/297)	Denumire planșa: PLAN DE ÎNCADRARE		U00	

N

CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

N

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

N

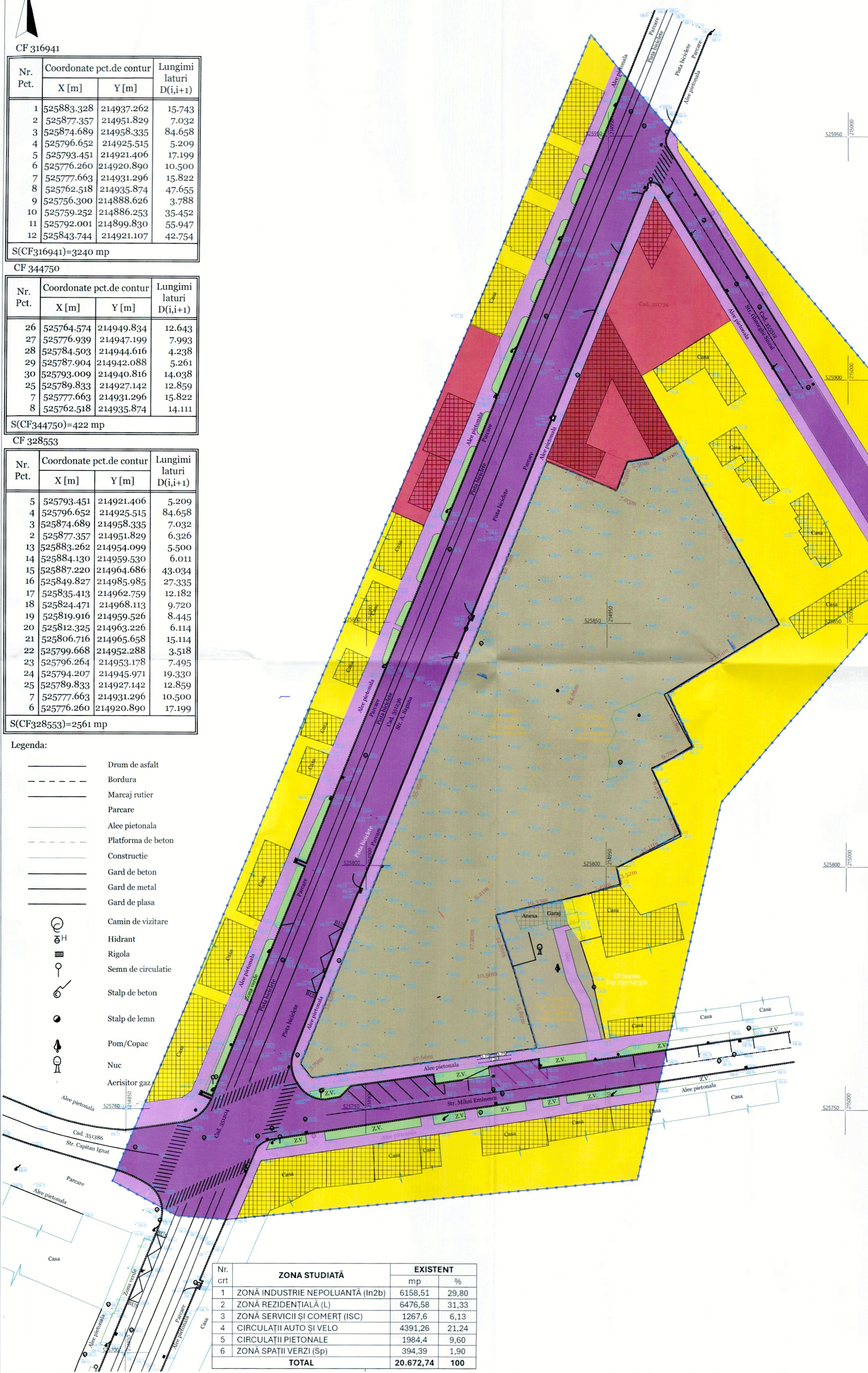
CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Construcție
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisitor gaz



Nr. crt.	ZONA STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (In2b)	6158,51	29,80
2	ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)	6476,58	31,33
3	ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)	1267,6	6,13
4	CIRCULAȚII AUTO ȘI VELO	4391,26	21,24
5	CIRCULAȚII PIETONALE	1984,4	9,60
6	ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)	394,39	1,90
TOTAL		20.672,74	100

FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

N

LEGENDĂ

INCINTĂ REGLEMENTATĂ

- LEGENDĂ

LIMITE

 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
 - LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
 - ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
 - ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
 - CONSTRUCȚII
 - ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
 - ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)
 - CAI DE COMUNICAȚIE CAROSABILE PENTRU MAȘINI (Cc)
 - PLATFORMĂ AUTO ȘI PIETONALE DE INCINTĂ (Cci)
 - TEHNICO EDILITARE (Ted)

CIRCULAȚII

 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII VELO
 - CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		

Proiectant general (PG):

PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.

Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15
Reg. Com.: J02/1221/2005
Cod fiscal: RO 17754300

Beneficiar: Asocieria

SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.

SC MARIO IMO INVEST S.R.L.
Date de indentificare:
Sediul social în Timișoara, str. Vileca nr. 4, jud. Timiș
Reg. Com.: J35/755/1997
Cod fiscal: 9565661

SC MIRO HOUSE S.R.L.
Date de indentificare:
Sediul social în Timișoara, Calea Buzișului nr. 9C, jud. Timiș
Reg. Com.: J35/1607/2004
Cod fiscal: 16466512

Proiect PG nr. ARH 621 / 2025

SPECIFICAȚIE

NUME

SEMNĂTURĂ

Scara: 1:500, 1:236,01

COORDONATOR URBANISM

arh. Gheorghe SECULICI

PROIECTAT

arh. Ela FALCĂ

Data: Martie 2026

DESENAT

D.Tehn. Andreea IC

A1 (594/594)

Titlu proiect:

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

Faza: ETAPA III

Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad
Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad
Denumire planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

Plansa nr. U01

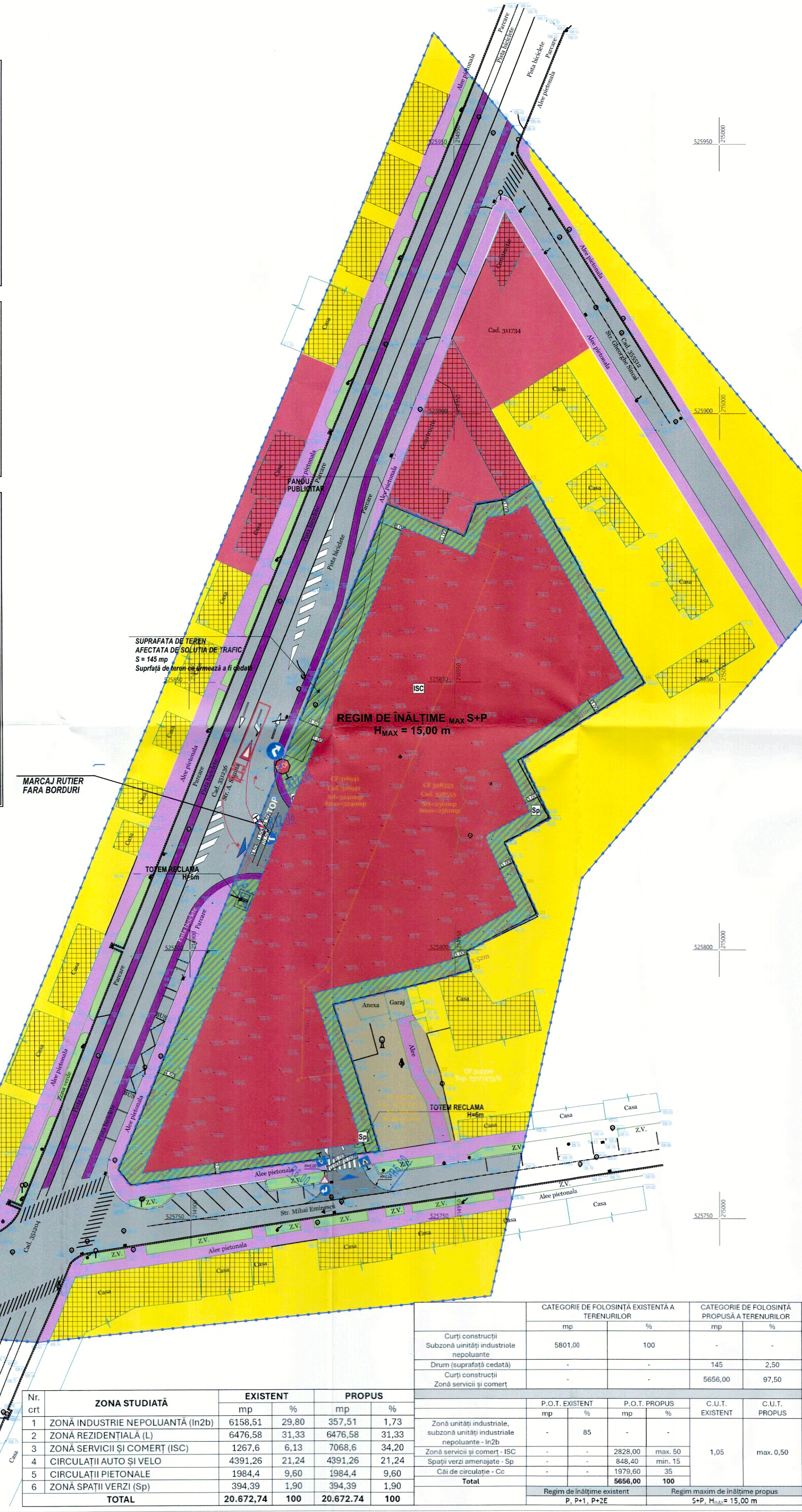


CF 316941			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754
S(CF316941)=3240 mp			

CF 344750			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111
S(CF344750)=422 mp			

CF 328553			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199
S(CF328553)=2561 mp			

Legenda:	
	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Constructie
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisor gaz



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ	
LIMITE	
	LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
	LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
	LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
	ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
	ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
	ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
	CONSTRUCȚII
	ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
	ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)
	CAI DE COMUNICAȚIE CAROSABILE PENTRU MAȘINI (Cc)
	PLATFORMĂ AUTO ȘI PIETONALE DE INCINTĂ (Cci)
	TEHNICO EDILITARE (Ted)
CIRCULAȚII	
	CIRCULAȚII PIETONALE
	CIRCULAȚII VELO
	CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI		
	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		

Proiectant general (PG):			Beneficiar: Asocieria	
			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.	
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. SC MIRO HOUSE S.R.L.	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.			Sediul social în Timișoara, str. Vileasa, nr. 4, jud. Timiș	
Sediul social în Arad, Judet Arad, Str. Ioan Alexandru 15			Sediul social în Timișoara, Calea Buziasului, nr. 9E, jud. Timiș	
Reg. Com.: J02/1211/2005			Reg. Com.: J35/755/1997	
Cod fiscal: RO 17754030			Cod fiscal: 19565661	
Titlu proiect:			PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJUMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI	
SPECIFICAȚIE			NUME	
COORDONATOR URBANISM			SEMNAȚURĂ	
PROIECTAT			Scara: 1:500	
DESENAT			Data: Martie 2026	
			Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad	
			Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad	
			Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
			Faza: ETAPA III	
			Plansa nr. U02	



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

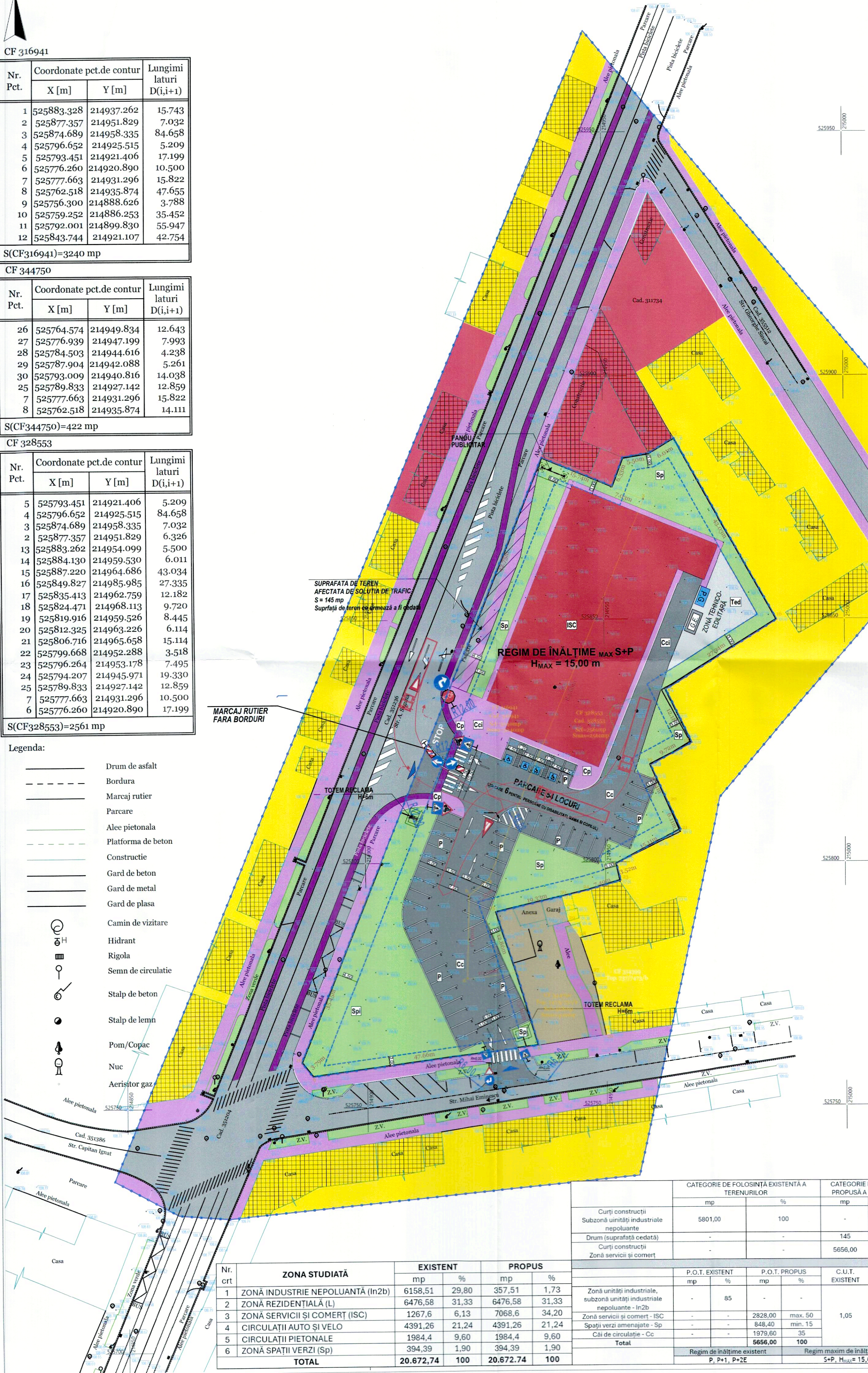
CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Construcție
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisitor gaz



FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENTIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)
- CAI DE COMUNICAȚIE CAROSABILE PENTRU MAȘINI (Cc)
- PLATFORMĂ AUTO ȘI PIETONALE DE INCINTĂ (Cci)
- TEHNIÇO EDILITARE (Ted)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		

Proiectarea specifică suprafețelor construite, suprafețelor aferente platourilor pentru staționarea autovehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; pentru incinta reglementată ca zonă servicii și comerț și spații administrative se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construiabilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutoare (U02.1, U02.2, ED01 ș.a.m.d.), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.



PRO.ARHITECTURA S.R.L.
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
Sediul social în Arad, Județ Arad,
Str. Ioan Alexandru 15
Reg. Com.: 102/1221/2005
Cod fiscal: RO 17754300

SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.
Date de identificare:
Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș
Reg. Com.: 195/755/1997
Cod fiscal: 9565661
Sediul social în Timișoara, Calea Buzăului, nr. 9E, jud. Timiș
Reg. Com.: 105/1607/2004
Cod fiscal: 16466512

Proiect PG nr. ARH 621 / 2025

SPECIFICAȚIE

NUME

SEMNĂTURĂ

Scara: 1:500, 1:336,01

COORDONATOR URBANISM

arh. Gheorghe SECULICI

PROIECTAT

arh. Ela FALCĂ

DESENAT

D.Tehn. Andreea IONCĂ

Data: Martie 2026

A1 (594/594)

Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Saguna nr. 81-85, jud. Arad
Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad
Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SUGESTIE MOBILARE

Faza: ETAPA III

Planșa nr.

U02.1



Verificator: Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL:				Denumire proiect: PUZ si RLU ZONA SERVICII si COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALIZATIA SI MILOACE PUBLICITARE, IMPREMIURE SI AMENAJARI ACCESURI	NR PROIECT 236/2025
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA				Beneficiar: SC MARIO IMO INVEST S.R.L SC MIRO HOUSE S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE:				Amplasament: JINTRAVILANUL MUN. ARAD, STR. ANDREI SAGUNA, NR. 81-85, J.U.D. ARAD, CF. NR. 316941, 328533	
 S.C. PROIECT DESIGN S.R.L. ARAD CUI 60520102 REG. 1222628 S.R.L.				Obiect: INSTALATII ELECTRICE / SANITARE	FAZA P.U.Z.
PROBIECTIV e-mail: probiectiv@probiectiv.ro S.R.L.				ISO 9001	
Sef Proiect: arh. ELA FALCA				Denumire plansa:	
Proiectat: ing. LORIN BOSNEA				PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	PLANSĂ ED-01
Desenat: ing. LORIN BOSNEA					
Verificat: ing. CATALIN JESCU					
				SCARA 1:250	
				07. 2025	



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754
S(CF316941)=3240 mp			

CF 344750

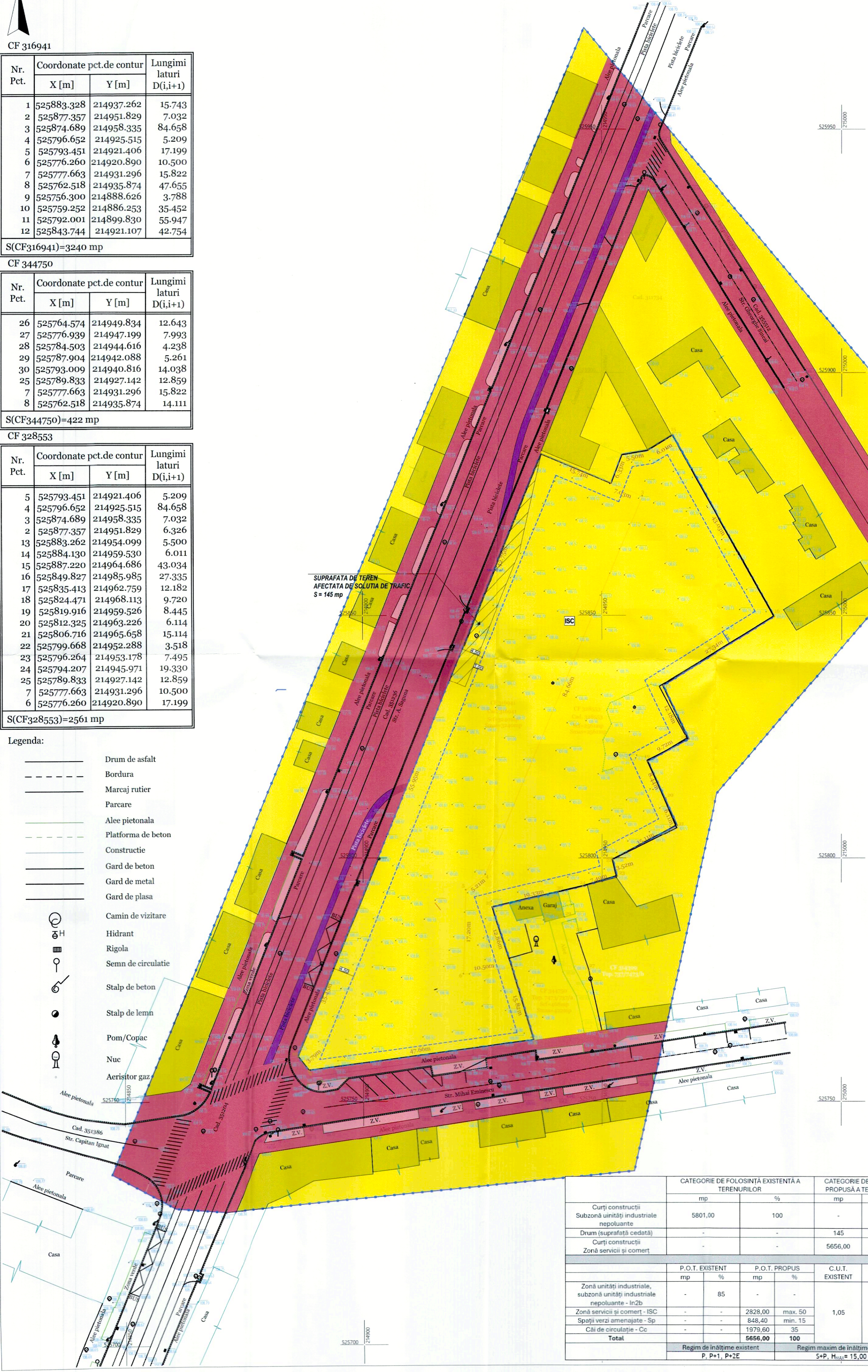
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111
S(CF344750)=422 mp			

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199
S(CF328553)=2561 mp			

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Constructie
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisor gaz



FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

DOMENIUL PRIVAT

- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

DOMENIUL PUBLIC

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL U.A.T. ARAD DE INTERES LOCAL
- TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC

	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ EXISTENTĂ A TERENURILOR		CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ PROPUȘĂ A TERENURILOR	
	mp	%	mp	%
Curți construcții	5801,00	100	-	-
Subzonă unități industriale nepoluante	-	-	145	2,50
Drum (suprafață cedată)	-	-	5656,00	97,50
Curți construcții	-	-	-	-
Zonă servicii și comerț	-	-	-	-
	P.O.T. EXISTENT		P.O.T. PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zonă unități industriale, subzonă unități industriale nepoluante - In2b	-	85	-	-
Zonă servicii și comerț - ISC	-	-	2828,00	max. 50
Spații verzi amenajate - Sp	-	-	848,40	min. 15
Căi de circulație - Cc	-	-	1979,60	35
Total	-	-	5656,00	100
Regim de înălțime existent			Regim maxim de înălțime propus	
P. P+1, P+2E			S+P, H _{max} = 15,00 m	

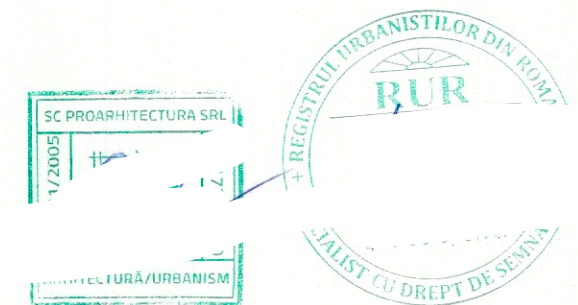
		Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asocieria	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.		Proiect PG nr. ARH 621 / 2025	
Sediu social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: J02/121/2005 Cod fiscal: RO 17794300		Sediu social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661		Sediu social în Timișoara, Calea Buzășului, nr. 5E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 16496512	
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMNĂTURĂ	
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SE		Scara: 1:100	
PROIECTAT		arh. Ela FALCĂ		Data: Martie 2026	
DESENAT		D.Tehn. Andreea IONCI		A1 (594/594)	
				Faza: ETAPA III	
				Plansa nr. U04	
				Denumire planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	



FAZA: ETAPA III

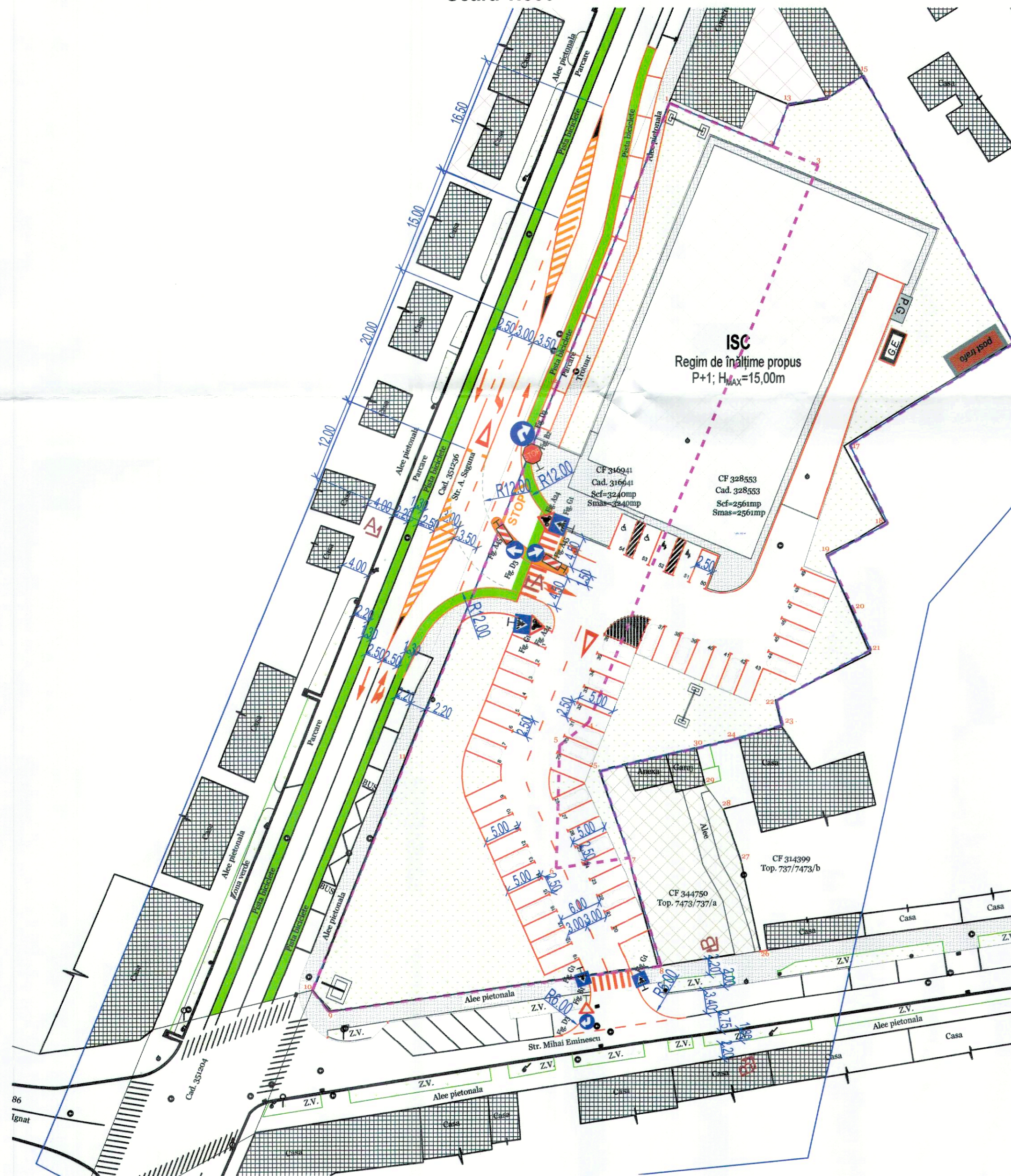
P.U.Z.

PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

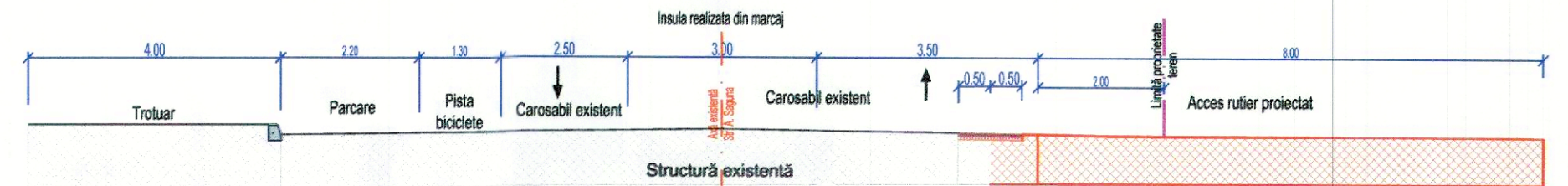


 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ SC PRO.ARHITECTURA S.R.L. Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: J02/1221/2005 Cod fiscal: RO 17754300			Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asociera		Proiect PG nr. ARH 621 / 2025
			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr.4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661		SC MIRO HOUSE S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr.9E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 16466512		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:			Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECUL		1:2,75	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI			ETAPA III
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ		Data: Martie 2026	Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad			Plansa nr.
DESENAT	D.Tehn. Andreea IONCE		A3 (420/297)	Denumire planșă: ILUSTRĂȚII URBANISTICE			U05

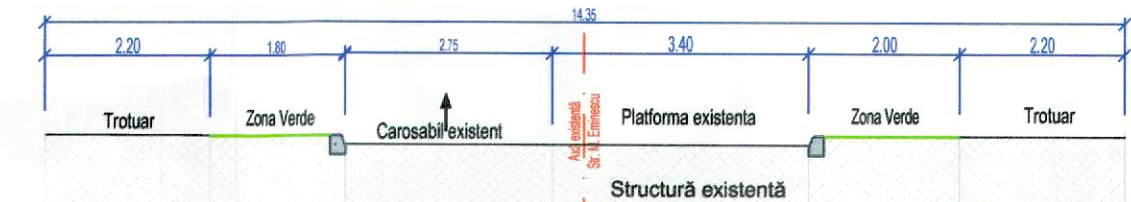
PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
Scara 1:500



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A
se aplică pe strada Andrei Saguna pe accesul rutier proiectat
Scara 1:100



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B
se aplică pe strada Mihai Eminescu
Scara 1:100



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ

- Limită de proprietate
- Margine carosabil existent
- Marcaje rutiere existente
- Marcaje rutiere proiectate
- Lucrari rutiere
- Zona piste biciclete
- Zona trotuar
- Zone verzi amenajate
- Zona servicii si comerț
- Zona productie nepoluanta

NUMĂRUL LOCURILOR DE PARCARE S-AU DETERMINAT
CONFROMR ANEXEI NR. 5 A RGU 525/1996; NORMATIVUL
PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR, NP24-2022
RESPECTIV LEGEA NR. 280/2023.

CALCUL LOCURI DE PARCARE PENTRU SPAȚII COMERCIALE:
Conform ANEXA nr. 5, pct. 5.3 - Construcții comerciale.

Suprafața = cca 1447 mp
Locuri de parcare necesare: 1 loc/ 50mp = 29 locuri de parcare
Locuri de parcare necesare / spațiu comercial = 29 locuri de parcare

Conform NP 051-2012 Secțiunea 6, Cap. IV, pct. 6.1 alineat 3.
Numărul locurilor de parcare rezervate pentru persoanele cu handicap
va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri
Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități la nivelul parterului.

Conform legii nr. 280/2023 Art. 4.
În spațiile de parcare aparținând entităților publice și private, precum și în spațiile de parcare organizate
de către acestea, dacă numărul locurilor de parcare este mai mare de 10, vor fi amenajate, rezervate și/sau
semnalizate minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru
parcarea mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele
însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani. Dacă numărul locurilor de parcare este mai mic de 10,
dispozițiile prezentului articol nu se aplică.
Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru femeile gravide.

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE: 29+2=31 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE PROIECTATE: cca 54 locuri.
CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE SE VA DEFINITVA LA FAZA D.T.A.C.



PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

J02/1221/2005; C.U.I.: 17754300
Sediul: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PROIECTANT SPECIALITATE LUCRĂRI RUTIERE

S.C. COSO CONS S.R.L.
Str. C. Porumbescu nr. 24, ap. 5 Timișoara.
Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0800 2131 9999

CERTINSPECT
Register
EN ISO 9001

Scara: 1:500
1:100

Titlu proiect: ELABORARE PUZ ȘI RLU "ZONĂ SERVICII ȘI
COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ
ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJARE ACCESURI"

Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A

Planșa nr.: 01

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar: MARIO IMO INVEST S.R.L.
MIRO HOUSE S.R.L.

Amplasament: Strada Andrei Saguna, nr. 81-85, intravilanul Mun.
Arad, terenuri cu C.F. nr. 316941, 328553, Jud.
Arad

Proiect nr.: 40.CC/2025

Faza: P.U.Z.

Titlu proiect: ELABORARE PUZ ȘI RLU "ZONĂ SERVICII ȘI
COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ
ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJARE ACCESURI"

Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A

Planșa nr.: 01

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316941 Arad

Nr. cerere	26276
Ziua	23
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 100201596795	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85

Nr. CF vechi: 62611
Nr. topografic: 732/b/1:7053/740/a:733:
7474/737:735:736:738/b/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316941	3.240	imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
60689 / 19/05/2025			
Act Notarial nr. 588, din 16/05/2025 emis de ODANGIU CARLA-IOANA;			
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MARIO IMO INVEST SRL		A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIRO HOUSE SRL		A1
86228 / 17/07/2025			
Act Notarial nr. 1117, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus-Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2526591, din 01/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373900, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 1120, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus Ștefan; Act Notarial nr. 525, din 25/04/2025 emis de Polihovici Daniela; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5410669, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 558332, din 03/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373878, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.;			
B18	se noteaza, in rangul incheierii cf nr. 60689 din 19.05.2025, interdictia de instrainare si grevare in favoarea : SINAIA IMOBILI S.R.L.		A1
B19	se noteaza, in rangul incheierii cf nr. 60689 din 19.05.2025, pactul comisoriu in favoarea : SINAIA IMOBILI S.R.L.		A1

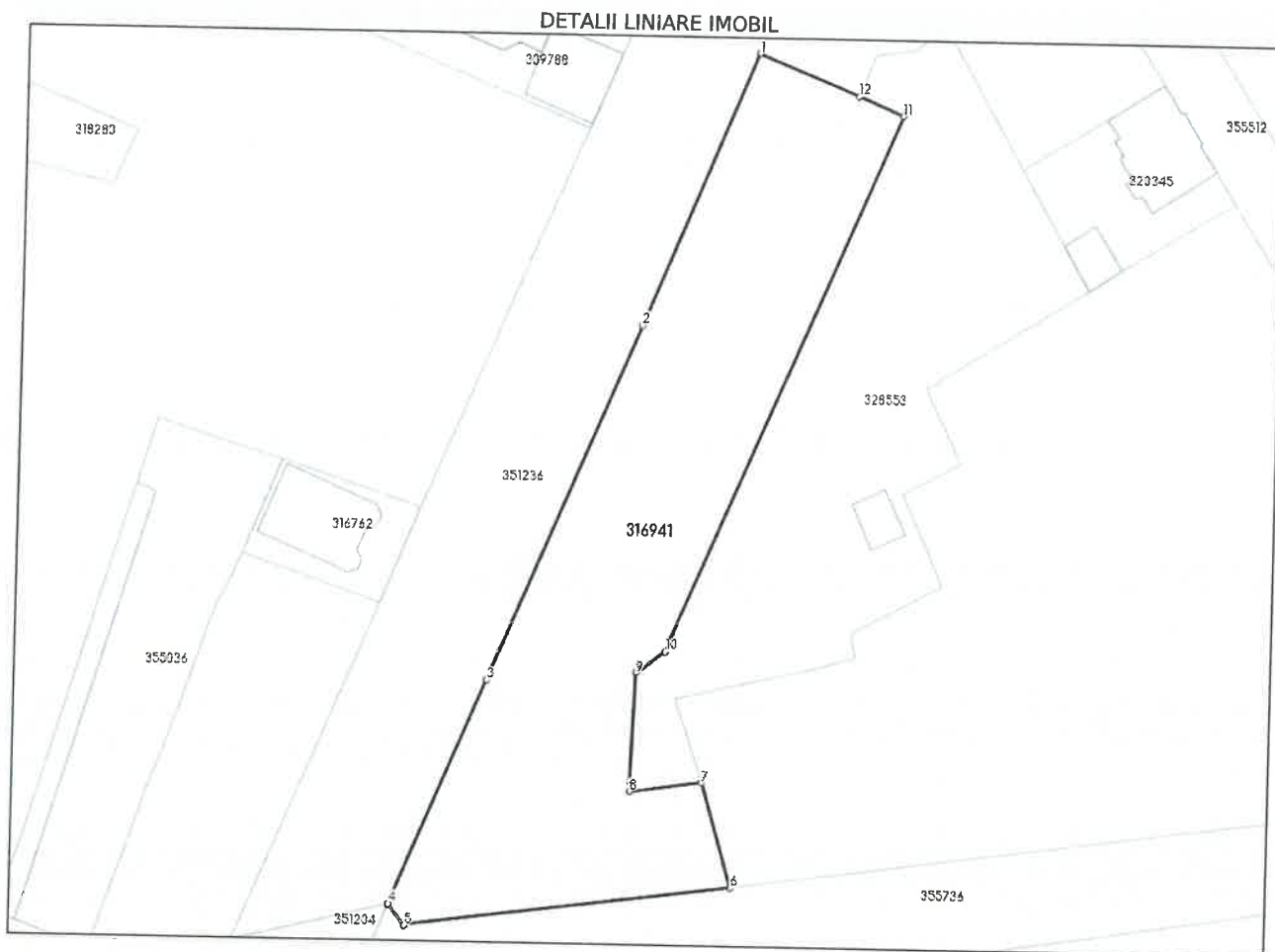
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
86228 / 17/07/2025			
Act Notarial nr. 1117, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus-Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 558332, din 03/07/2025 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 1120, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5410669, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 525, din 25/04/2025 emis de Polihovici Daniela; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2526591, din 01/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373878, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373900, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.;			
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:850000 EURin rangul inch.nr.60689 din 19.05.2025 1) SINAIA IMOBILI S.R.L.		A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316941	3.240	imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.240	-	-	732/b/1: 7053/740/a: 733: 7474/737: 735:736: 738/b/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	316941-C1	construcții de locuințe	2.165	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 2165 mp;

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.754
2	3	55.947
3	4	35.452
4	5	3.788
5	6	47.655
6	7	15.822
7	8	10.5
8	9	17.199
9	10	5.209
10	11	84.658
11	12	7.032
12	1	15.743

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/02/2026, 08:39

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 316941, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
 Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

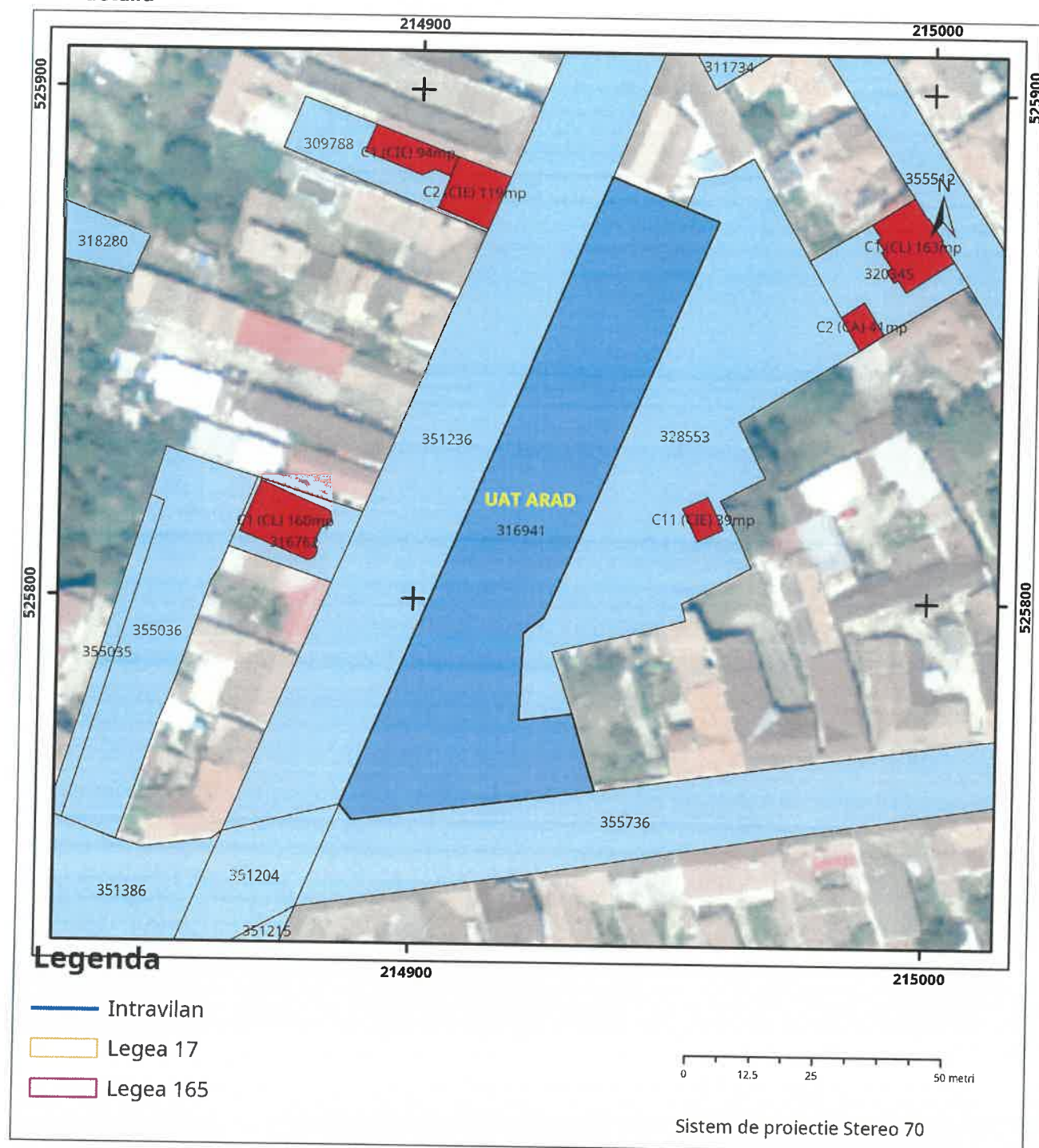
Nr.cerere	26277
Ziua	23
Luna	02
Anul	2026

Teren: 3.240 mp

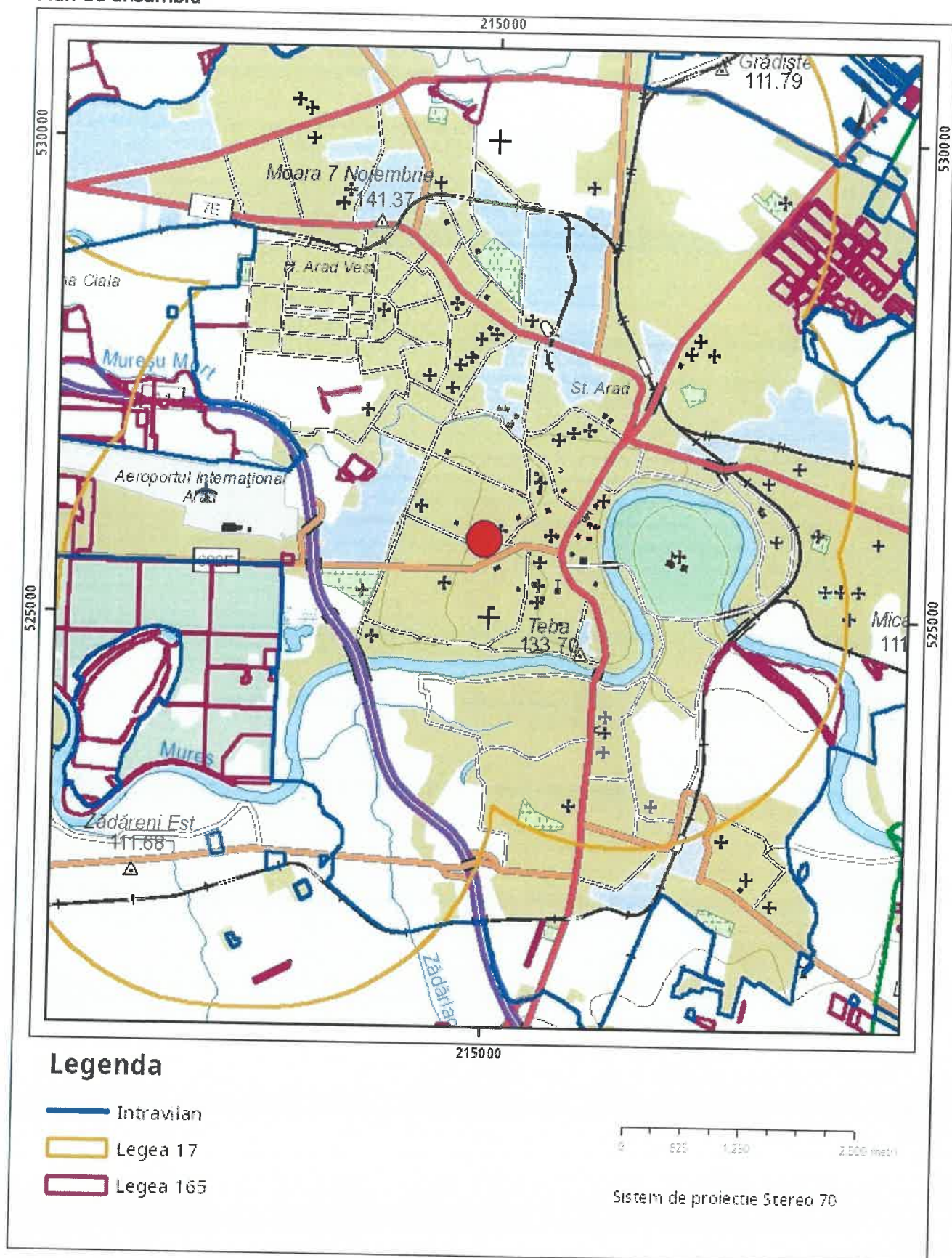
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3240mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 23-02-2026 08:41



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 328553 Arad

Nr. cerere	26275
Ziua	23
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100201597232



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 73784

Nr. topografic: 732/b/1; 7053/740/a; 733;
7474/737; 735; 736; 738/b/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328553	2.561	Imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.11	328553-C11	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85	S. construita la sol: 39 mp; post trafo

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60688 / 19/05/2025		
Act Notarial nr. 588, din 16/05/2025 emis de ODANGIU CARLA-IOANA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MARIO IMO INVEST SRL	A1, A1.11
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIRO HOUSE SRL	A1, A1.11
86229 / 17/07/2025		
Act Notarial nr. 1117, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus-Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373900, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2526591, din 01/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373878, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5410669, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 558332, din 03/07/2025 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 1120, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus Ștefan; Act Notarial nr. 525, din 25/04/2025 emis de Polihovici Daniela;		
B12	se noteaza, in rangul incheierii cf nr. 60688 din 19.05.2025, interdictia de instrainare si grevare in favoarea : SINAIA IMOBILI S.R.L.	A1, A1.11
B13	se noteaza, in rangul incheierii cf nr. 60688 din 19.05.2025, pactul comisoriu, in favoarea : SINAIA IMOBILI S.R.L.	A1, A1.11

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86229 / 17/07/2025		
Act Notarial nr. 1117, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus-Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 558332, din 03/07/2025 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 525, din 25/04/2025 emis de Polihovici Daniela; Act Notarial nr. 1120, din 27/06/2025 emis de Diaconescu Remus Ștefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373878, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5410669, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2526591, din 01/07/2025 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2373900, din 07/07/2025 emis de O.N.R.C.;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 850000 EUR in rangul incheierii nr. 60688 din 19.05.2025 1) SINAIA IMOBILI S.R.L.	A1, A1.11

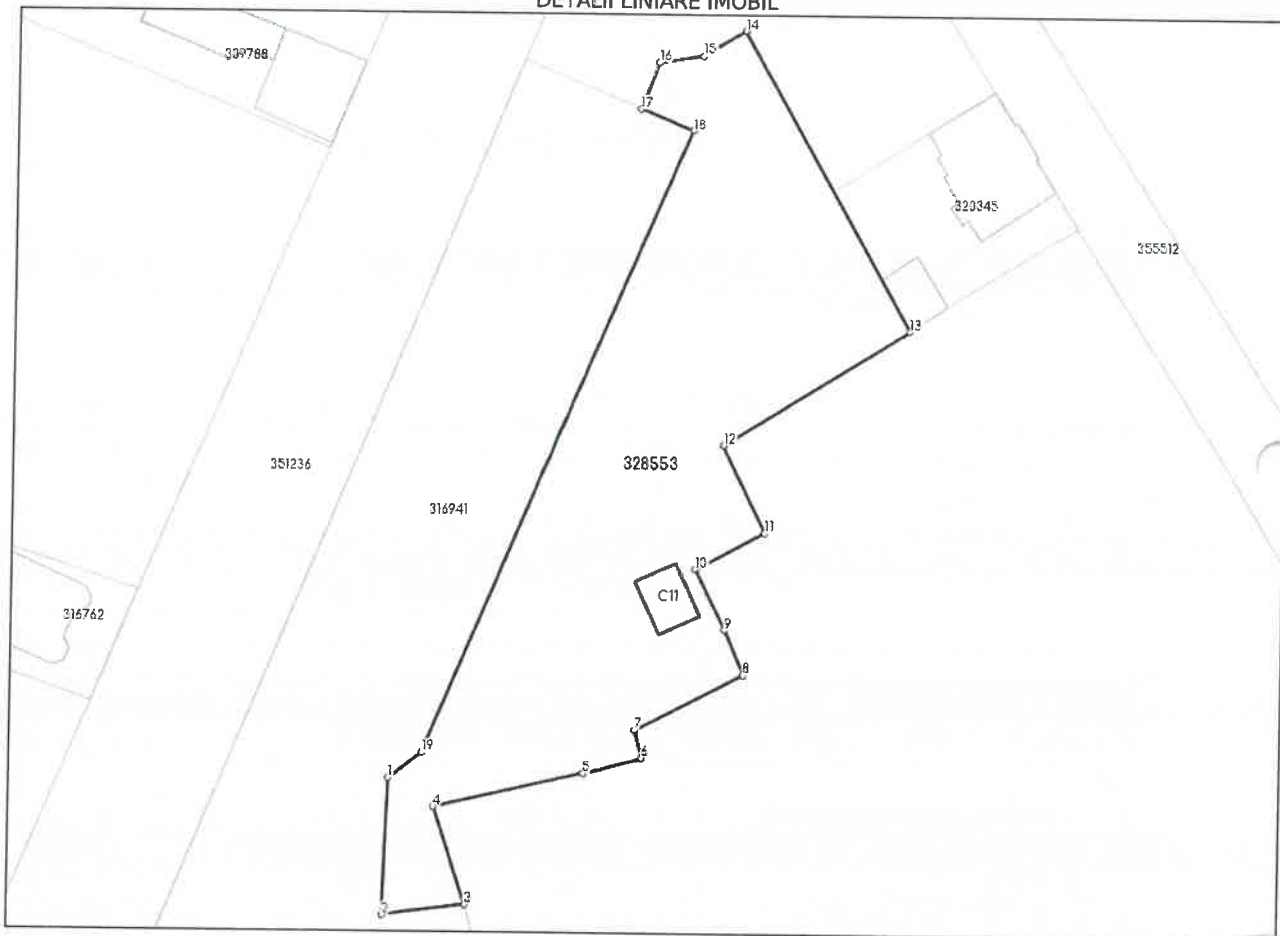
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328553	2.561	Imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.561	-	-	732/b/1; 7053/740/a; 733; 7474/737; 735; 736; 738/b/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	328553-C1	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construita la sol: 51 mp; magazie
A1.2	328553-C2	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol: 67 mp; magazie

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	328553-C3	construcții industriale și edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; magazie
A1.4	328553-C4	construcții industriale și edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; magazie
A1.5	328553-C5	construcții industriale și edilitare	141	Cu acte	S. construita la sol:141 mp; magazie centrală
A1.6	328553-C6	construcții industriale și edilitare	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; birou
A1.7	328553-C7	construcții industriale și edilitare	184	Cu acte	S. construita la sol:184 mp; birou
A1.8	328553-C8	construcții industriale și edilitare	434	Cu acte	S. construita la sol:434 mp; atelier mase plastice
A1.9	328553-C9	construcții industriale și edilitare	547	Cu acte	S. construita la sol:547 mp; platforma tehnologică (beton)
A1.10	328553-C10	construcții industriale și edilitare	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; platforma (depozit materiale)
A1.11	328553-C11	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; post trafo
A1.12	328553-C12	construcții industriale și edilitare	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; rezervor apă
A1.13	328553-C13	construcții industriale și edilitare	61	Cu acte	S. construita la sol:61 mp; rezervor carburanți (suprateran)
A1.14	328553-C14	construcții industriale și edilitare	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; casa pompe
A1.15	328553-C15	construcții industriale și edilitare	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; sopron

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.199
2	3	10.5
3	4	12.859
4	5	19.33
5	6	7.495
6	7	3.518
7	8	15.114
8	9	6.114
9	10	8.445
10	11	9.72
11	12	12.182
12	13	27.335
13	14	43.034
14	15	6.011
15	16	5.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
16	17	6.326
17	18	7.032
18	19	84.658
19	1	5.209

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/02/2026, 08:39

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>

Cod verificare



100201596871

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 328553, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

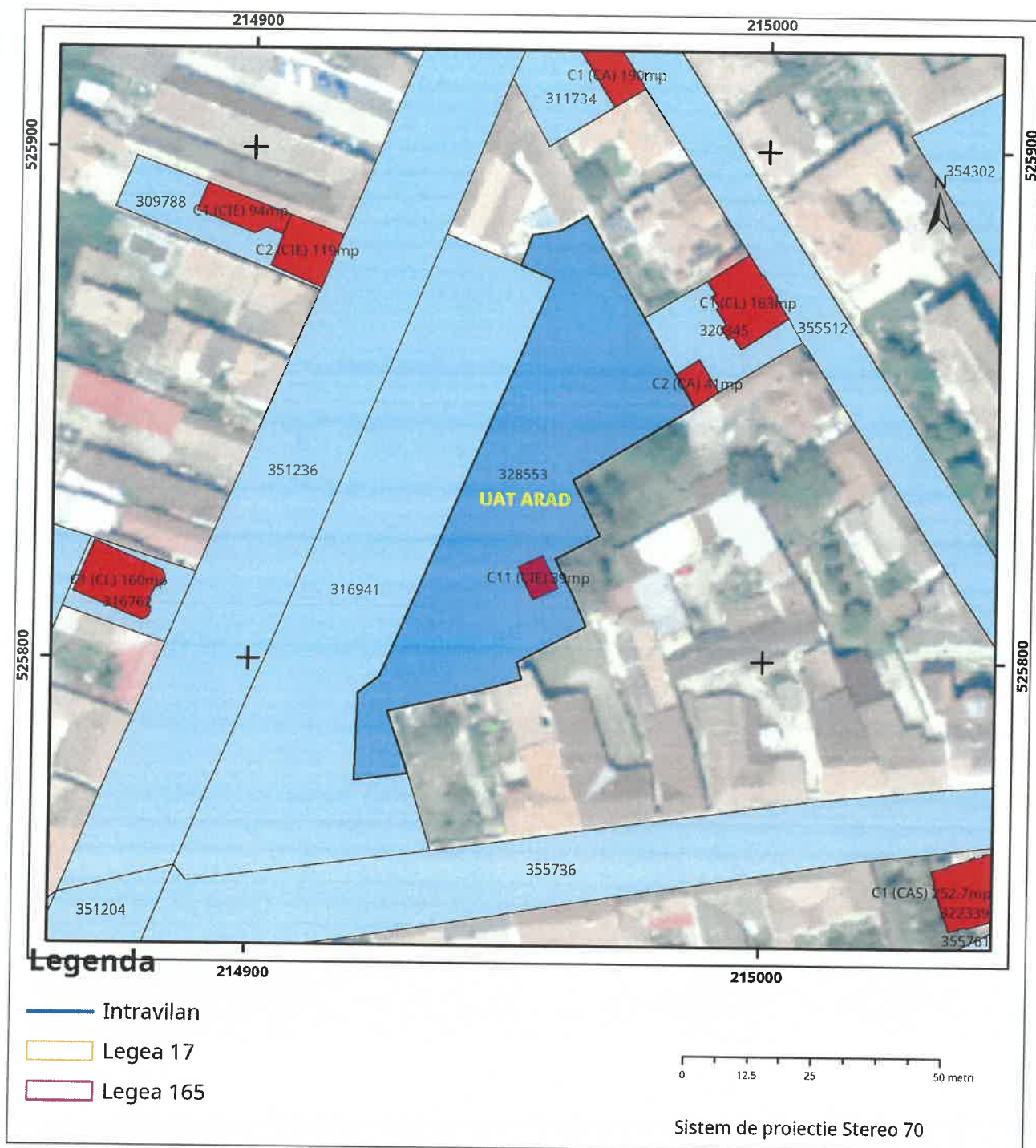
Nr.cerere	26278
Ziua	23
Luna	02
Anul	2026

Teren: 2.561 mp

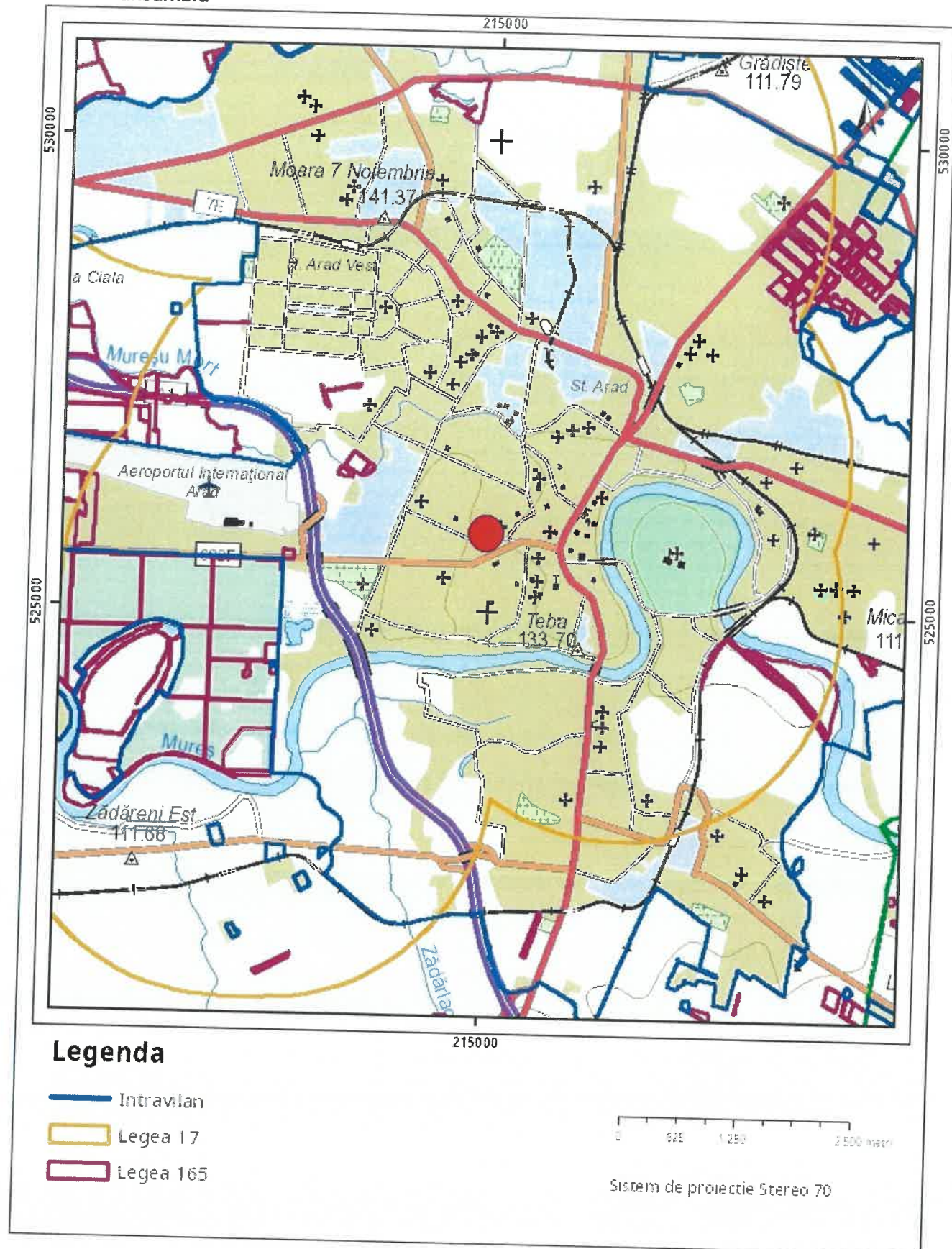
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2561mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 23-02-2026 08:41

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 628 / 2026

Întocmit astăzi, **06/03/2026**, privind cererea **27906** din **25/02/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MIRO HOUSE SRL
2. **Executant:** Mann Sebastian-Toma
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
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
anexe	25.02.2026	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
plan sit	25.02.2026	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
346	06.03.2025	act administrativ	Primaria Municipiului

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 628 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU " ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI", UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 5801mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr.316941,328553 situat in intravilanul Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 345/06.03.2025

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

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
316941	Avertizare	Receptia 27906/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 316941 pe o suprafata de 3240 mp
328553	Avertizare	Receptia 27906/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 328553 pe o suprafata de 2561 mp
-	Avertizare	Receptia 27906/25.02.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 27906/25.02.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
RALUCA-ANDREEA VARGA-DĂMĂCUȘ

Varga-Damascus Raluca-
Andreea

Digitally signed by Varga-Damascus Raluca-Andreea
DN: cn=Varga-Damascus Raluca-Andreea,
givenName=Raluca-Andreea, sn=Varga-Damascus, o=OCPI
Arad, ln=Mun.Arad, st=Arad, c=RO, serialNumber=VRS41

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

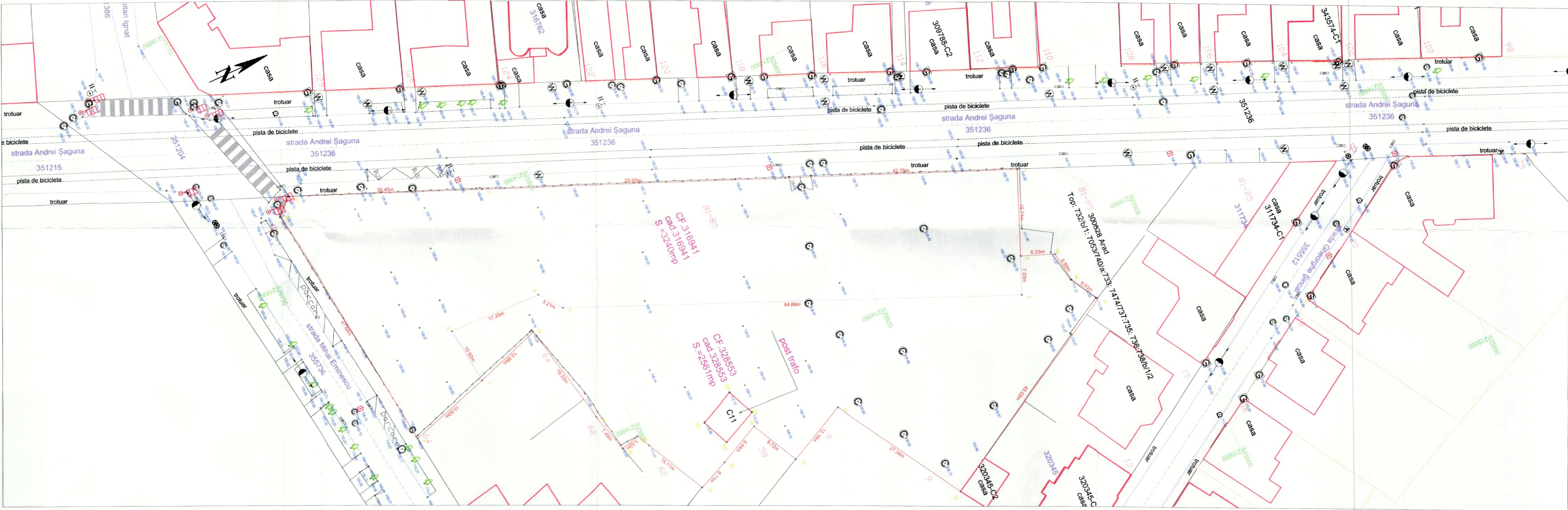
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
316941, 328553	5801	intravilan Arad, str. Andrei Șaguna; Nr.81-85
Nr.Cartei Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala
316941, 328553		Arad

Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. **628**/data **06.03.2026**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

27906/25.02.2026

Varga-Damacus
Raluca-Andreea



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000



LEGENDA:	
	- linie electrica aeriana
	- stalp de joasa tenakune
	- constructie casa
	- constructie anexa
	- gard plasa
	- gard beton/ placi betonate
	- gard metalic
	- camin de vizitare telefon
	- gura vizitare canalizare
	- punct statie
	- apometru
	- aerisitor gaz
	- contor gaz
	- post trafo
	- hidrant
	- platforma betonata
	- platforma pavaj
	- zona verde
	- numar cadastral
	- indicator
	- pom

Parcela (316941)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(316941)=3239.55mp P=341.757m

Parcela (328553)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(328553)=2561.01mp P=307.580m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
316941	CC	3240	
328553	A	2561	partial imprejmuit
Total		5801	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C11	CIE	39	post trafo P; SCD.=39mp
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		39	-

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2026.02.24 10:43:13 +02'00'

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; prin
Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012
Sistemul de Proiecție Stereografic: 1970 si Sistemul de Cote Marea Neagra 1975

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/6572015			Beneficiar:		Proiect nr.
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41			SC Miro House SRL, SC Mario Imo Invest SRL		
Adresa :intravilan Arad, str. Andrei Saguna; Nr.81-85					
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara:	Denumire proiect : Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de Elaborare PUZ si RLU, "ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI"- corespunzator Avizului de Oportunitate	
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:500		
br. REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:2000		
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data:Iunie 2025		

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

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
p.PRIMAR,
Bibart Calin
VICEPRIMAR,
Lazăr Faur

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu sediile în Județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, respectiv Județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, înregistrată cu nr. 22827/13.03.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 36610/17.04.2025 respectiv nr. 55775/18.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 25 din 07.08.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI ACCESURI"**, amplasament - Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941 – Arad, C.F. nr. 328553 – Arad, cu o suprafață totală de 5.801 mp.

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

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311734 – Arad, terenuri proprietăți private situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15, și teren proprietate privată situat pe Strada Andrei Șaguna;
- **la est:** terenuri proprietăți private, situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 9, respectiv Strada Mihai Eminescu nr. nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;
- **la sud:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 355736 – Arad – Strada Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe Strada Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;
- **la vest:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 351236 – Arad – Strada Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private, situate pe Strada Andrei Șaguna nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv Strada Căpitan Ignat nr. 2;

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.

CONFORM CU ORIG



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

-funcțiuni existente:

-conform PUG și RLU aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în: **UTR nr. 2, I** – zona unităților industriale, **In2b** – subzonă unități industriale nepoluante;

-**folosința actuală:** terenurile sunt proprietăți private, cu o suprafață totală de **5.801 mp**, identificate prin **C.F. nr. 316941, 328553**– Arad, categoria de folosință de curți construcții, în suprafață de **3.240 mp** respectiv **2.561 mp**, proprietar S.C. WINI IMOBILI S.A.;

-**funcțiunea propusă:** zonă cu funcțiuni servicii, comerț și spații administrative.

3. Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 50,00%;
- CUT maxim = 0,50;
- Regim maxim de înălțime: S+P
-H maxim total = 15,00 m;

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. 346 din 06.03.2025**.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor **C.T.A.T.U.** din **25.03.2025**, **13.05.2025** respectiv **19.06.2025**.

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

-Accesul auto/pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din Strada Andrei Șaguna, respectiv Strada Mihai Eminescu, a căror dimensiuni vor fi în concordanță cu legislația în vigoare.

- 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 parcarile 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.

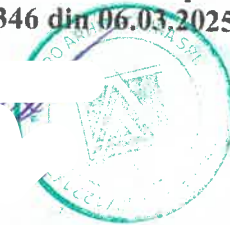
5. Capacitățile de transport admise:

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. 346 din 06.03.2025**.

CONFORM CU ORIGINALA



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. 346 din 06.03.2025**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședințelor C.T.A.T.U. din **25.03.2025, 13.05.2025 respectiv 19.06.2025**.

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

ARHITECT ȘEF

arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Red / Verif / Dev / VT

PMA-A5-12

CONFORM CU ORI



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

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă servicii și comerț cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri
- Amplasament – intravilan municipiul Arad, C.F 316941, CF 328553 Arad
- Beneficiari: SC MARIO IMO INVEST SRL și SC MIRO HOUSE SRL
- Proiectant gen:- SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.621/2025

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. 22827/13.03.2025 și completările depuse cu nr.36610/17.04.2025 și nr.55775/18.06.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 23.06.2025-02.07.2025, 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 23.06.2025 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizate în data de 25.03.2025, 13.05.2025 și 19.06.2025.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		07 IUL. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		03.07.2025

CONFORM CU ORIGINA



DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă servicii și comerț cu amenajările aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri
- Amplasament – intravilan municipiul Arad, C.F 316941, CF 328553 Arad, suprafață teren : 5801 mp
- Beneficiari: SC MARIO IMO INVEST SRL și SC MIRO HOUSE SRL
- Proiectant gen:- SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.621/2025

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume și 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 și 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 Monimente, 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	23.06.2025-02.07.2025
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

CONFORM CU ORIGINALUL



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.328	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Construcție
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Aerisitor gaz
	Camin de vizitare
	Hidrante
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Nuc
	Pom/Copac

FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ CU PROPUNERI
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂȘI ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp + Cci)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ (ISC)

CIRCULAȚII (CC)

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII PIETONALE DE INCINTĂ (CCp)
- CIRCULAȚII AUTO DE INCINTĂ (CCa)

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ FUNCȚIUNI SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISC)

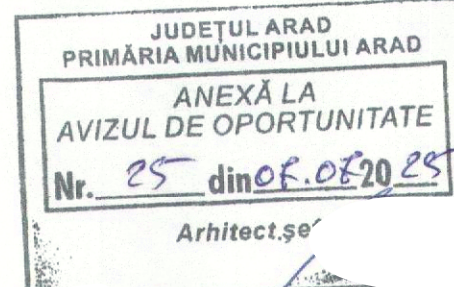
	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00 %	50,00 %
C.U.T.	-	0,50

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS: S+P ,
H_{MAX} TOTAL= 15,00 m

Proiectarea specifică suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; pentru incinta reglementată ca zonă servicii și comerț și spații administrative se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutoare (U02.1, U02.2, ED01 ș.a.m.d), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Proiectant general (PG): SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.	Beneficiar: Asocieria SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.	Proiect PG nr. ARH 621 / 2025
Reg. Com.: J02/121/2005 Cod fiscal: RO 11754300	Sediu social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15	Punct de lucru Str. Corneliu Coposu 24C	Date de identificare: Sediul social în Timișoara, str. Vitezei, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661	Date de identificare: Sediul social în Timișoara, str. Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 16466512
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂT	Scara:	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECU			AVIZ DE OPORTUNITATE
PROIECTAT	arh. ELA FALCĂ			Plansa nr.
DESENAT	D.Tehn. Andreea I			U.03



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 65722, 66673, 68532, 70588/A5/17.09.2025

Spre știință,
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
B-dul Corneliu Coposu, Nr. 24/C, Mun. Arad, jud. Arad
E-mail: office@pro-arhitectura.ro

Către,
S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.
Mun. Timișoara, Str. Vlcea, Nr. 4, Jud. Timiș,
S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Mun. Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 9 E, Jud. Timiș

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI"**, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, cu suprafața totală de 5.801 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 29.07.2025, 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 însoțită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, 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 două exemplare identice (un exemplar original și o copie) 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-Sorin Murariu,

	Funcția	Nume prenume	Seignătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		17 SEP. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		17.09.2025

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Zonă servicii și comerț cu amenajările aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri

Amplasament: - intravilan municipiul Arad, CF 316941, CF 328553 Arad

Beneficiar: SC MARIO IMO SRL și SC MIRO HOUSE SRL

Proiectant: - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 621/2025

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. 65722/18.07.2025 și completările depuse cu nr. 66673/22.07.2025, 68532/29.07.2025, 70588/04.08.2025 și adresa Direcției Venituri nr. 68015/01.08.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 07.08.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 07.08.2025-21.08.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 60 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona învecinată a parcelelor reglementate prin documentația de urbanism din str. Andrei Șaguna, str. Mihai Eminescu, str. Gheorghe Șincai și DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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

Prin adresele înregistrate cu nr.75656, 76095/2025, și nr.75659, 76467/2025 proprietarii unor parcele din zona învecinată, ne transmit următoarele:

"În urma consultării documentației transmise, nu îmi exprim acordul cu privire la Planul Urbanistic Zonal propus, din următoarele considerente:

1. Clădirea propusă este amplasată prea aproape de limita de proprietate (gardul meu), ceea ce afectează dreptul de folosință normal și sigură a proprietății mele.

2. Terenul respectiv este situat la sud față de casa mea, iar ridicarea unei construcții în imediata apropiere ar bloca accesul luminii naturale și al soarelui, generând umbră permanentă și reducând semnificativ confortul locuinței mele.

3. Consider că soluția propusă contravine principiilor de urbanism privind protejarea vecinătăților, asigurarea însoririi și respectarea distanțelor minime față de limitele de proprietate.

Prin urmare solicit respingerea amplasării construcției în forma prezentată și reanalizarea documentației PUZ, astfel încât să fie respectate drepturile mele de proprietar și normele urbanistice aplicabile..."

.....

„ După analizarea planșelor și a propunerii urbanistice, nu pot fi de acord cu varianta prezentată din următoarele motive:

1. Clădirea proiectată este prevăzută mult prea aproape de limita proprietății mele, fapt ce creează un disconfort major și încalcă pricipiul păstrării unei distanțe rezonabile între construcții vecine.

2. Amplasamentul terenului la sud față de locuința mea face ca orice construcție înaltă și apropiată să producă umbrire accentuate. Practic, locuința mea ar rămâne fără expunere la soare, ceea ce ar reduce considerabil calitatea vieții și condițiile de locuit.

3. Documentația, în forma actuală, nu respectă normele de urbanism referitoare la asigurarea însoririi și protejarea vecinătăților, încălcând stfel dreptul meu legitim de a beneficia de lumina naturala si intimitate pe p̃ropria proprietate.

În consecință, nu îmi exprim acordul pentru PUZ-ul supus consultării și solicit revizuirea propunerii astfel încât să se țină cont de vecinătăți și de cerințele legale privind însorirea și distanțele minime.”

Solicitarile au fost transmise inițiatorilor si elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat în datele de 25 și 27.08.2025.

Prin adresele înregistrate cu nr.78620/01.09.2025 și 80821/05.09.2025 a fost înregistrat următorul răspuns:

” Privitor la punctul 1, clădirea propusă se află exclusiv în limitele terenului beneficiarului, conform extraselor de Carte Funciară, fără a afecta în mod direct sau indirect limitele de proprietate ori construcțiile existente pe terenurile învecinate.

Existenta unor anexe edificate pe limita de proprietate pe terenul dumneavoastră nu genereaza obligatia instituirii unei zone de protectie pe terenul invecinat. Fiecare proprietar are dreptul de a-si utiliza terenul in conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, fără ca acest drept să fie restrâns de modul in care vecinul si-a amplasat construcțiile, cu toate acestea am instaurat o zonă needificabila de 3,00m față de limitele de proprietate.

Privitor la punctul 2, legislația din Romania nu prevede în mod explicit o interdicție de a umbri curtea vecinului. Totusi, există reglementări care sunt relevante în astfel de situatii:

Normele de igienă si sănătate publica privind mediul de viață al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 3

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire si din locuintele învecinate.

(2) În cazul in care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiază că distanta dintre cladirile învecinate este mai mică sau cel putin egală cu înălțimea clădirii celei mai inalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu cladiri cu fatade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Având în vedere prevederile alineatului (2), articolul (3) din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, studiul de însorire nu este necesar. Cu toate acestea, in speranta bunei colaborări, regăsiți studiul si concluziile în urma acestuia anexat prezentei.

Prezenta documentatie de urbanism prin propunerile sale nu incalcă nici una dintre prevederile actelor normative enumerate in capitolul I.2 2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII R.L.U. din Regulamentul Local de Urbanism.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor prin posta la data de 09.09.2025.

Până la acesta dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	/ /	17.09.2025

Red. A.G./2ex



Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 20298/04.11.2025

Ca urmare a notificării adresată de **MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL**, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Vlcea, nr. 4, județul Timiș, privind planul **ELABORARE PUZ și RLU** aferent pentru **“ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRILE AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, jud. Arad - conform C.U. nr. 346/06.03.2025 emis de Primăria municipiului Arad, înregistrată la ANMAP DJM Arad cu nr. 3548/R/17698 din 25.09.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin HG nr. 332/2025;
 - OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
 - HG nr. 311 din 03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate,
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și a:

- Deciziei nr. 800/13.10.2025, emisă de Președintele ANMAP;

Direcția Județeană de Mediu Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 08.10.2025 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus **ELABORARE PUZ și RLU** aferent pentru **“ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRILE AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**, propus a fi realizat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, jud. Arad, titulari **MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5801 mp, aceasta dorind a fi modificată din punct de vedere urbanistic dintr-o zonă cu destinația industrială, depozitare și edilitare, amplasată în vestul zonei centrale a municipiului Arad, în zonă cu destinația de spații comerț și spații administrative



Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/ Referințe
1	S.C. WINI IMOBILI S.A	316941	3.240	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial
2	S.C. WINI IMOBILI S.A	328553	2.561	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial

Se propune spre dezvoltare o singură unitate funcțională: construcții noi: ISC (zonă pentru activități economice de tip comercial) - Z1, regim de înălțime maxim S+P.

Terenurile, definite ca terenuri curți construcții, fac parte din intravilanul municipiului pe strada Andrei Șaguna, incluse în UTR nr. 2, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă industrială, subzonă unitati industriale nepoluante - In2b.

Spații verzi: reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad (min. 15% - pentru zonele cu construcții comerciale și se vor planta arbori în raport de 1/50 buc/mp din suprafața minimă de spațiu verde).

Locuri de parcare: se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. nr 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 amenajările autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 187/2024.

Accesul auto/pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din str. Andrei Șagu respectiv str. Mihai Eminescu.

Bilanț Teritorial

	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ EXISTENTĂ A TERENURILOR		CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ PROPUȘĂ A TERENURILOR			
	mp	%	mp	%		
Curți construcții Subzonă inițiată industriale nepoluante	5801,00	100	-	-		
Curți construcții Zonă servicii și comerț	-	-	5801,00	100		
	P.O.T. EXISTENT		P.O.T. PROPUȘ		C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUȘ
	mp	%	mp	%		
Zonă unități industriale, subzonă unități industriale nepoluante - In2b	-	85	-	-	1,05	max. 0,50
Zonă servicii și comerț - ISC	-	-	2900,50	max. 50		
Spații verzi amenajate - Sp	-	-	870,15	min. 15		
Căi de circulație - Cc	-	-	2030,35	35		
Total			5801,00	100		
Regim de înălțime existent			Regim maxim de înălțime propus			
P, P+1, P+2E			S+P, H _{MAX} = 15.00 m			

Alimentarea cu apă: racord la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a municipiului Arad, existentă pe strada Andrei Șaguna.

Apele uzate igienico - sanitar: racord la rețeaua publică de menajeră a municipiului Arad, existentă pe strada Andrei Șaguna.

Canalizarea pluvială: apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială a municipiului Arad.

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

Energie termică: se va asigura branșarea la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

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

Pentru plan a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 588/14.11.2023, faza P.U.G aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 88/1997, HCLM 98/1998 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este reprezentat de un teren din intravilan, categoria de folosință: curți construcții în suprafață totală de 5089 mp.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 25/07.07.2025 sunt:

- la Nord - teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 311734 Arad, terenuri proprietăți private situate pe str. Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15 și teren proprietate privată situat pe str. Andrei Șaguna;

- la Sud - teren proprietate a municipiului Arad, având categoria de folosință drum identificat prin C.F. nr. 355736 Arad - str. Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe str. Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;

- la Est - terenuri proprietăți private situate pe str. Gheorghe Șincai, nr. 9, respectiv str. Mihai Eminescu, nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;

- la Vest - teren proprietate a municipiului Arad, având categoria de folosință drum identificat prin C.F. nr. 351236 Arad - str. Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private situate pe str. Andrei Șaguna, nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv str. Căpitan Ignat, nr. 2.

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

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

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

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, prin branșare sau extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului.

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

Vor fi respectate prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente.

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, 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 nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;

- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

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

c) Natura transfrontieră a efectelor

Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea nr. 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, vâșelină), vopșele, solvenți etc.

e) **Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:** Planul propus se va implementa în extravilanul localității Vladimirescu, utilizându-se o suprafață totală de teren de 5801 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

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

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

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

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale:

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamentul pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: ISU Vasile Goldiș Arad, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

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

Condiții specifice:

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 vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- apele pluviale ce se va realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

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 solului și a subsolului:

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

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

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

Gestionarea deșeurilor:

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

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

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad.

Spații verzi: se vor amenaja zone verzi în suprafață de minim 15% din suprafața parcelei (min. 870,15 mp).

Se vor respecta prevederile:

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

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități. În cazul în care actele normative vor 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. 346 din 06.03.2025 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 328553 Arad, eliberat de OCPI Arad (2561 mp);
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 316941 Arad, eliberat de OCPI Arad (3241 mp);
- Memoriu de prezentare, memoriu de prezentare refăcut, întocmite de SC Pro Arhitectura SRL;

- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată în data de 25.09.2025;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative dată în data de 25.09.2025;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură - OP nr. 501 din 24.09.2025, OP nr. 473 din 20.08.2025;
- Listă de control pentru etapa de evaluare inițială pentru planuri/programe;
- Punct de vedere nr 87114/A5/08.10.2025 eliberat de Municipiul Arad - Serviciul Dezvoltare urbană și Protejare Monumente;
- Aviz de oportunitate nr. 25 din 07.07.2025 emis de Primăria municipiului Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 514/30.09.2025 emisă de DSP Arad;
- Acord nr. 22639/30.09.2025 eliberat de Compania de Apă Arad SA;
- Certificat de înregistrare CUI 9565661/04.07.1997 eliberat de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Timiș pentru SC Mario Imo Invest SRL;
- Certificat de înregistrare CUI 16466512/28.05.2004 eliberat de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Timiș pentru SC Miro House SRL;
- Proces verbal CSC nr.DJMAR/18585/08.10.2025 întocmit de ANMAP DJM Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a planului și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în cotidianul on line „Jurnal Arădean” din 22.09.2025 și 25.09.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul DJM Arad în data de 20.10.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în on line „Jurnal Arădean” din 22.10.2025.

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU

Serviciul Reglementări
Nicoleta Daniela POTREA, șef serv.

Întocmit,
Dacian Florentin IOSIF, consilier superior

CONFORM CU



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310176
CIF/CUI: RO 1683483 ORC: J1991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - PCR



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. 22639 din 30.09.2025

Către,

Mario Imo Invest SRL

Loc. Timișoara, str. Vîlcea, nr. 4, jud. Timiș

spre știință:

☐ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 22639 din 17.09.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU aferent : Zonă servicii și comerț cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurire și amenajare accesuri

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85

Beneficiar: **Mario Imo Invest SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Timișoara, str. Vîlcea, nr. 4, jud. Timiș

Certificat de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- cu mențiuni și condiții alăturate prezentului Aviz privind propunerea

☐ Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

acord (condiții, mențiuni, observații)

CONDIȚII:

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

Președinte C.T.E.
Director General,
ing. Borha Gheorghe-Vasile

CONFORM





COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Compania de Apă Arad S.A. este o societate cu capital de stat, înregistrată la Registrul Comerțului din Arad, România, cu numărul de înregistrare 1512/2005. Capitalul social este de 1.000.000.000 lei, din care 100.000.000 lei sunt acoperiți de stat și 900.000.000 lei de către societate. Compania de Apă Arad S.A. este o societate cu activitate în domeniul furnizării de apă caldă și apă caldă caldă.



Ed. 110/10/35/10.02
Tel. 0258 21.11.11
Fax. 0258 21.11.11
E-mail. info@caa-arad.ro
www.caa-arad.ro
Cod. 106327

CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza D.T.A.C.



1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) **ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICI ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI**

1.2. Amplasament obiectiv(*1)

1.3. Beneficiar(*1) **MARIO IMO INVEST SRL & MIRO HOUSE SRL**

Adresa(*4) **TIMISOARA, TIMIS** Tel. **0722455741**

Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. serianr.CNP

Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. **9565661** cont **RO44BTRLRONCRT0668589601** banca **BT**

1.4. Proiect nr.(*1) **621/06.03.2025** Elaborator(*1) **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) **346/06.03.2025** Emis de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

MUN.ARAD, STR.ANDREI ȘAGUNA, NR. 81-85, JUD.ARAD

IDENTIFICAT PRIN CF 316941 ȘI CF 328553

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) **ARH.IONCE ANTEBIA**

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

(*) C.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile,



CONFORM CU ORIGINALUL

**Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
rețele	branșare	utilități	civile	industrie
X	X	X	X	X
	X			X
X				
X		X	X	X
X	X			X
X	X	X	X	X
X		X	X	X
X	X	X		X
X				X
X	X			

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**

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

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5)

la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

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

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

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

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

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

(*6) Date ori certificate de la autoritatea de proiectare, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.



FORM CU ORIGINALUL



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

Nr. 27943956 din 30/09/2025

Catre

MARIO IMO INVEST SRL, domiciliul/sediul in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **TIMISOARA**, **Strada Vilcea**, nr. **4**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27943956 / 19/09/2025**, pentru obiectivul **PUZ si RLU-„ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI** cu destinatia **CONSTRUCTII** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Andrei Saguna**, nr. **81-85**, bl. - , et. - , ap. - , CF **316941,328553**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 27943956 / 30/09/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DECHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanța măsurată pe verticală în zona de

acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă propusă și LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă propusă și LES 20 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanța măsurată pe orizontală între perețele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între perețele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mări la 1,5 m dacă LES 20 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. între perețele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pământ, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003; Q. Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019 și PE 101 A/85;

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

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție

DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA ☐ NU ☒

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

Racordarea la reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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. 346 / 06/03/2025, respectiv pana la data de 06/03/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **4** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Inginer Sef Zona Arad

Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 30/09/2025
16:13:00 UTC

Verificat

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
1a 30/09/2025 la
12:41:59 UTC

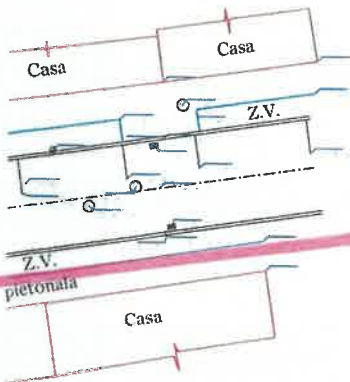
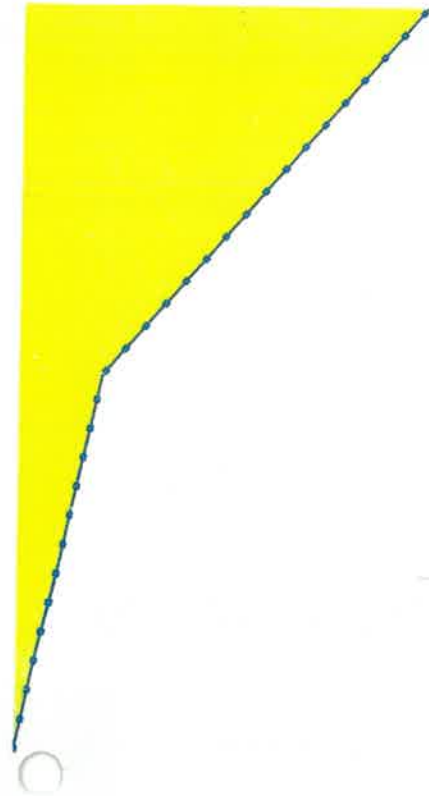
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

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

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

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



340
Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71, Arad
Inscrisie aviz nr. 27943956
din data: 30.09.2025

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 30/09/2025 la
12:41:59 UTC

PETRICA DORU HURUBA

- ZONA SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘA
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFOEME (Sp+Cci)
- CIRCULAȚII
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII VELO
 - CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		



 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asocierea		Proiect PG nr ARH 621 / 2025
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L. Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: JO2/1221/2005 Cod fiscal: RO 17754300			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661		SC MIRO HOUSE S.R.L. Date de indentificare: Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 16466512		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNEȚURĂ	Scara:	Titlu proiect:			Faza: ETAPA II
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:500	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI			
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ			Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad			Plansa nr. U01
DESENAT	D.Tehn. Andreea IONCE		Data: 2025	Denumire planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ			

- LCA 0,4 ku - 12047
Presa fotoec

Legenda:

- C

-

- 

-

-

- 6

-

-

- 

- 0

- D

Cad. 351386

Str. Capitan Ign

Parcare

omala

Casa

- LES 2. KV
- LEA 0,4 KV - 120A7

Presidential

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ  INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

-  LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
-  LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
-  LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

-  ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)

 - LEA 0,4 KV - ÎNCALZIT
 - LES 20 KV
PREDL 10.4.12

340
Zona Ariei
Căminul nr. 55-71, Ariei
Inatotește nr. 2794/3956
In data: 30.09.2025
Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 30/09/2025 la
12:42:02 UTC
PETRICA DORU HURUBA

340
Zona Avod
Calea Iulia Moriu nr. 45-71, Arad
INSOTETE alizul nr. 27943956
din data: 30.09.2025

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
1a 30/09/2025 1a
12:42:01 UTC
PETRICA DORU HURUBA



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

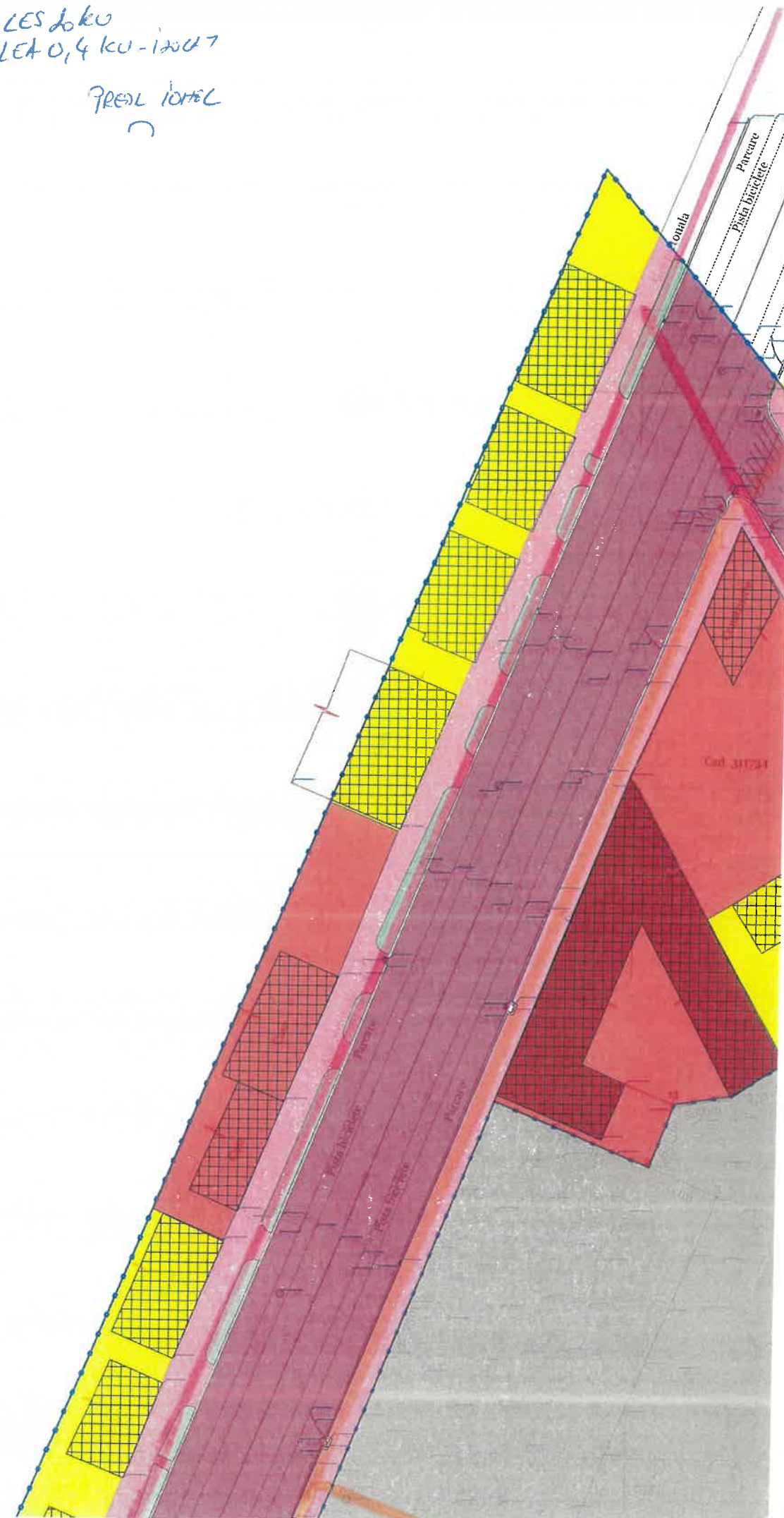
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214959.288	2.518

- LES 20 KU
- LEA 0,4 KU - 12007
PREAL 1076C



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

MARIO IMO INVEST

AVIZ DE PRINCIPIU

215155507/09.09.2025

Stimate domnule/doamnă MARIO IMO INVEST,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215146731 din 08.09.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: **Saguna Andrei, Nr: 81-85, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:328553; Strada: Saguna Andrei, Nr: 81-85, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:316941**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 09.09.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Ileana
Radescu

Digitally signed
by Ileana
Radescu
Date: 2025.09.09
15:58:37 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.09.09
15:25:25 +03'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021

nicoleta-

daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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



- Imobil ce face scopul avizului
- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa

- Imobile
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215155507/09.09.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.09.09
15:24:56 +03'00'



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: REMUS-CALIN ILEA
Company: MARIO IMO INVEST SRL
Fax:
Telefon: 0722455741
Date: 06-10-2025

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO066872/34023/3208
0

Referitor la cererea dvs. din data de **22-09-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI - CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 03-10-2025

Referinta: AFO066872/34023/..... 3423

Catre:

MARIO IMO INVEST SRL

REMUS-CALIN ILEA

Conform Certificat de Urbanism nr.346 din 06.03.2025

In atentie,

REMUS-CALIN ILEA

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO066872/34023 din data 22-09-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**ELABORARE PUZ ŞI RLU ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ŞI
MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ŞI AMENAJARE ACCESURI - CORESPUNZATOR AVIZULUI DE
OPORTUNITATE, Conform Certificat de Urbanism nr.346 din 06.03.2025, Arad, Arad**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrascu Constantin





S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 Interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ior

INTOCMIT

Viulet Alexandra



ANEXA AUR ARO 066842/34023

N

CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Longimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	13.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CP31694)=3240 mp

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.478	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
8	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

- Drum de asfalt
- Bordura
- Marcaj rutier
- Pavare
- Altre pietoni
- Platforma de beton
- Construcție
- Gard de beton
- Gard de metal
- Gard de plex
- Cămin de vizitare
- Hidrant
- Rigola
- Semn de circulație
- Stalp de beton
- Stalp de lemn
- Pană/Copac
- Nuc
- Aerisitor pământ

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE ZONA FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

N



LEGENDA INCINTA REGLEMENTATA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA REZIDENTIALA (L)
- ZONA SERVICII SI COMERT (ISC)
- ZONA SERVICII SI COMERT PROPUSE
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA (I)
- CONSTRUCII
- ZONA SPAII VERZI (Sp)
- ZONA SPAII VERZI, CAT SI CIRCULATII SI PLATFOEME (Sp+Ccl)

CIRCULATII

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII VELO
- CIRCULATII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		

TRASEUL AERIAN
TRASEUL SUBTERAN

PRO ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA		SC MARIO IHO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L. SC MARIO IHO INVEST S.R.L. SC MARIO IHO INVEST S.R.L.	Proiect PG nr. 621 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMINTURA	Scara
COORDINATOR URBANISM	an. Gheorghe SEL		1:500
PROIECTANT	an. Flavia FAICA		
DESEINAT	D. Teodor ANTONIU		
Data: 2025		Faza: PLAN SITUATIE EXISTENTA	

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. 1.123.357
din 29.09.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.
S.C. MIRO HOUSE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.357 din 22.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ”P.U.Z. și R.L.U. -ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI ACCESURI” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ANDREI ȘAGUNA, numărul 81-85, CF 316941, 328533, 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,

(Î.) INSPECTOR ȘEF
Colonel

RENICH Robert-Valentin

29.09.2025

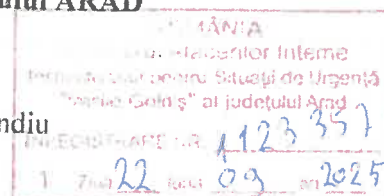
COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE



Către,

Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ARAD
Domnului Inspector-Şef

CEREREA Nr. din 20
 pentru emiterea Avizului de securitate la incendiu

**I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:**

S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. & S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA, sectorul/satul -, str. VÎLCEA, nr. 4, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, codul poștal -, telefon: 0722455741, fax -, e-mail calinileatm@gmail.com, în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin ILEA REMUS-CĂLIN (nume, prenume), cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA, sectorul/satul -, str. VÎLCEA, nr. 4, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, codul poștal -.

II. Detalii despre solicitare:

a) documentul solicitat: AVIZ DE SECURITATE DE INCENDIU (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);

b) titlul proiectului/construcției/amenajării/instalației: Elaborare PUZ ȘI RLU: „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”;

c) destinația principală SERVICII ȘI COMERȚ;

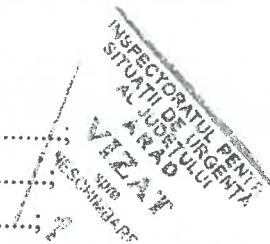
d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): CU Nr.346 din 06.03.2025.

III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul -, str. ANDREI SAGUNA nr. 81-85, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, codul poștal -.

IV. Date referitoare la construcție/amenajare¹:

- a) destinația și tipul
- b) categoria de importanță
- c) aria construită și desfășurată
- d) volumul și regimul de înălțime
- e) numărul maxim de utilizatori
- f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc)
- g) riscul de incendiu
- h) distanțele de siguranță față de vecinătăți
- i) numărul compartimentelor de incendiu



Anexez documentele prevăzute în *Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 180/2022*, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare a cererii doresc să fiu informat: la tel. 0742111187 /e-mail office@pro-arhitectura.ro /fax -.



¹ Datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant

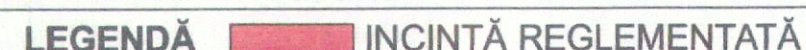
CONFORM CU ORIGINALUL

$S(\text{CF}_{316941}) = 3240 \text{ mp}$
$$S(\text{CF344750})=422 \text{ mp}$$
$$S(\text{CF}_3\text{28553})=2561 \text{ mp}$$

Legenda:

	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aeristor gaz

P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)

ZONĂ SERVICII ȘI COMERT PROPUȘĂ

ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)

CONSTRUCTII

 ZONĂ SPATII VERZI (Sp)

ZONĂ SPATII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFOEME (Sp+Cci)

CIRCULATII

CIRCULAȚII PIETONALE

CIRCULATII VELO

CIRCULATII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{max} TOTAL = 15,00 m		

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P
H_{MAX TOTAL} = 15,00 m



 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		Proiectant general (PG): Beneficiar: Asocierea SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L. SC MARIO IMO INVEST S.R.L. SC MIRO HOUSE S.R.L. Date de identificare: Date de identificare: Sedul social in Timisoara, str. Sedul social in Timisoara, Calea Vioara, nr. 4, jud. Timis Bulevardul nr. 95, jud. Timis Reg. Com.: 102/1221/2005 Reg. Com.: 135/1601/2004 Cod fiscal: RO 17754300 Cod fiscal: 16466512		Proiect PG nr. ARH 621 / 2025
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULIC arh. Ela FALCĂ D.Tehn. Andreea IONCE	'EN 1:500 Data: 2025	Scara: Titlu proiect: PUZ SI RLU ZONĂ SERVICII SI COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ MILOACE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE AMENAJARE ACCESURI Amplasment: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Saguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad Denumire planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	Fața: ETAPA II Plansa nr. U01



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

- Drum de asfalt
- Bordura
- Marcaj rutier
- Parcare
- Alee pietonala
- Platforma de beton
- Constructie
- Gard de beton
- Gard de metal
- Gard de plasa
- Camin de vizitare
- Hidrant
- Rigola
- Semn de circulatie
- Stalp de beton
- Stalp de lemn
- Pom/Copac
- Nuc
- Aerisor gaz

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (II)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		



ORIGINALUL



Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asocieria	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.	
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Date de identificare:	
Sediu social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15, Cod fiscal: 1021221/2005		Sediu social în Timișoara, str. Vileasa, nr. 4, jud. Timiș, Reg. Com.: 135/755/1997, Cod fiscal: 9565661	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		Sediu social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș, Reg. Com.: 135/1607/2004, Cod fiscal: 36466512	
SPECIFICAȚIE		NUME	
COORDONATOR URBANISM		SEMNAȚURĂ	
PROIECTAT		Scara:	
DESENAT		Data:	
D.Tehn. Andreea IONCE		Titlu proiect:	
		PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MULOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE AMENAJARE ACCESURI	
		Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad, Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad	
		Denumire planșă:	
		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
		Faza:	
		ETAPA II	
		Plansa nr.	
		U02	



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

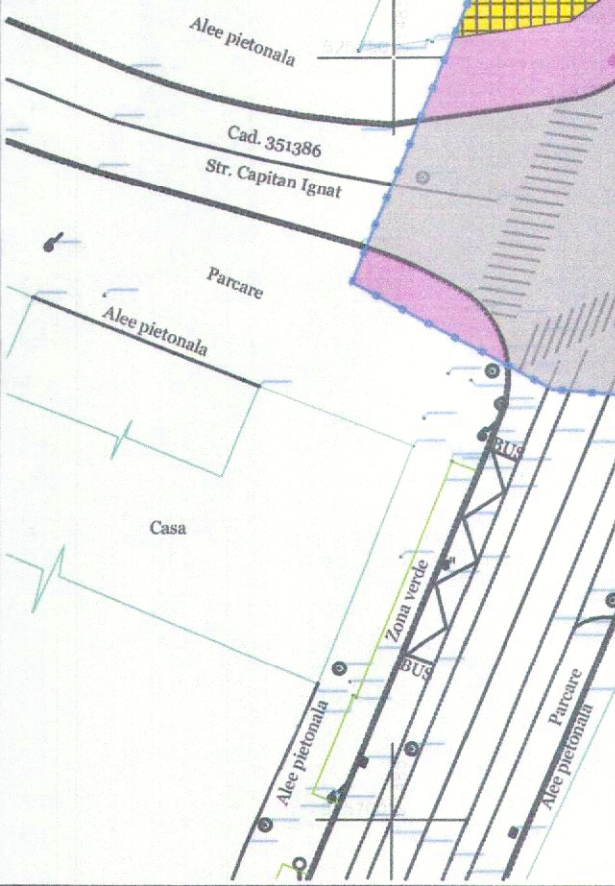
CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

- Drum de asfalt
- Bordura
- Marcaj rutier
- Parcare
- Alee pietonala
- Platforma de beton
- Construcție
- Gard de beton
- Gard de metal
- Gard de plasa
- Camin de vizitare
- Hidrant
- Rigola
- Semn de circulatie
- Stalp de beton
- Stalp de lemn
- Pom/Copac
- Nuc
- Aerisor gaz



FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		



Proiectarea specifică suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea autovehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; pentru incinta reglementată ca zonă servicii și comerț și spații administrative se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilierii zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutătoare (U02.1, U02.2, ED01 ș.a.m.d), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

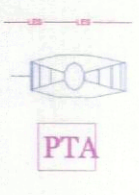
			Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asocieria		Proiect PG nr. ARH 621 / 2025
PRO.ARHITECTURA			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.				
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			SC MARIO IMO INVEST S.R.L.		SC MIRO HOUSE S.R.L.		
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.			Data de identificare:		Data de identificare:		
Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: J02/1221/2005 Cod Fiscal: RO 1.7754300			Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J57/559/1997 Cod Fiscal: 9565661		Sediul social în Timișoara, Calea Buziasului, nr. 9E, jud. Timiș Reg. Com.: J57/559/1997 Cod Fiscal: 16466512		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:			Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULU		1:500	PUZ SI RLU AMENAJARI APERENTE MULOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESURI			CU SI SI ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ			Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad			Planșa nr.
REZENAT	D.Tehn. Andreea IONCE		Data: 2025	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SUGESTIE MOBILARE			U02.1



	Conducta canalizare menajera exteriora, din teava si fitinguri de PVC-40, cu montaj ingropat sub limita de inghet		Rețea canalizare menajera
	Conducta alimentare cu apa rece din teava PEHD, cu montaj ingropat sub așternutul de inghet		Rețea alimentare cu apă
	Rețea stradală existentă		Rețea incintă
	Conducă de bransament apă PROPIUS		Rețea de descărcare prin pompă bazin de retenție apă pluvială
	Conducă de racord canalizare menajera/pluvială PROPIUS		Rețea de descărcare prin pompa convențional curată
	Rețea preluare apă pluvială convențional curată		Rețea preluare apă pluvială cu hidrocarbură
	Rețea preluare apă pluvială cu hidrocarbură		Rețea incintă
	Separator de hidrocarburi cu by-pass Q=600 l/s		Rețea incintă
	Rețea incintă		Rețea incintă
	Rețea incintă		Rețea incintă

Legenda

Linie electrică subterană PROPUȘA
Stalp pentru iluminat
Post de transformare subteron 20/0.4 kV
PROPUȘA



Verificator:

Expert:

NUME

SEMNTURA

CERINTA

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

PROIECTANT GENERAL:

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

SefProiect:

Proiectat:

Destinat:

Verificat:

art. ELA FALCA

Ing. LORIN BOSNEA

Ing. LORIN BOSNEA

Ing. CATALIN JESCU

SCARA

1:250

07.2025

Denumire proiect:

Denumire planșă:

PUZ SI RLU ZONA SERVICII SI COMERT

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

NR PROIECT

FAZA

PLANSA

236/2025

P.U.Z.

ED-01



CONFORM CU ORIGINALUL

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. 1.123.358
din 29.09.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.
S.C. MIRO HOUSE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.358 din 22.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI ACCESURI” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ANDREI ȘAGUNA, numărul 81-85, CF 316941, 328533, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

P. (Î.) INSPECTOR ȘEF
Colonel

RENICH Robert-Valentin

29.09.2025

COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

CONFORM CU ORIGINALUL

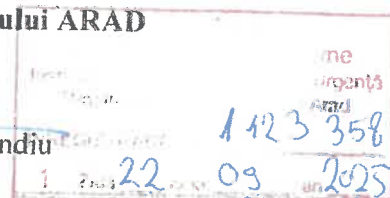


NESECRET

Către,

Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ARAD
Domnului Inspector-Şef

CEREREA Nr. din 20
pentru emiterea Avizului de securitate la incendiu



I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. & S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA, sectorul/satul - , str. VÎLCEA, nr. 4, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , codul poștal - , telefon: 0722455741, fax - , e-mail calinileatm@gmail.com, în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin ILEA REMUS-CĂLIN (nume, prenume), cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA, sectorul/satul - , str. VÎLCEA, nr. 4, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , codul poștal - .

II. Detalii despre solicitare:

a) documentul solicitat: AVIZ PROTECȚIE CIVILĂ (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);

b) titlul proiectului/construcției/amenajării/instalației: Elaborare PUZ ȘI RLU: „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”;

c) destinația principală SERVICII ȘI COMERȚ;

d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): CU Nr.346 din 06.03.2025.

III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul - , str. ANDREI SAGUNA nr. 81-85, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , codul poștal - .

IV. Date referitoare la construcție/amenajare¹:

- a) destinația și tipul
- b) categoria de importanță
- c) aria construită și desfășurată
- d) volumul și regimul de înălțime
- e) numărul maxim de utilizatori
- f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc)
- g) riscul de incendiu
- h) distanțele de siguranță față de vecinătăți
- i) numărul compartimentelor de incendiu



Anexez documentele prevăzute în *Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 180/2022*, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare a cererii doresc să fiu informat: la tel. 0742111187 /e-mail office@pro-arhitectura.ro /fax - .

CONFORM CE

¹ Datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant





CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

- Drum de asfalt
- Bordura
- Marcaj rutier
- Parcare
- Alee pietonala
- Platforma de beton
- Constructie
- Gard de beton
- Gard de metal
- Gard de plasa
- Camin de vizitare
- Hidrant
- Rigola
- Semn de circulatie
- Stalp de beton
- Stalp de lemn
- Pom/Copac
- Nuc
- Aerisor gaz

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CÂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- CIRCULAȚII AUTO

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.		0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		



RM CU ORIGINALUL



 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			Proiectant general (PG): Beneficiar: Asocieria		Proiect PG nr. ARH 621 / 2025	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L. Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15 Reg. Com.: JO2/1221/2005 Cod fiscal: RO 17754300			SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L. Date de identificare: Sediul social în Timișoara, str. Vitea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: 135/755/1997 Cod fiscal: 9565661			
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza: ETAPA II
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULIU		1:500	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ MULOCARE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE AMENAJARE ACCESURI	
PROIECTAT		arh. Ela FALCĂ		Data: 2025	Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, jud. Arad Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad	Plansa nr. U01
DESENAT		D.Tehn. Andreea IONCE			Denumire planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Alee pietonala
	Platforma de beton
	Construcție
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisor gaz

	Alee pietonala
	Cad. 33/386
	Str. Capitan Ignat
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare
	Alee pietonala
	Casa
	Alee pietonala
	Parcare



CF 316941

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525883.328	214937.262	15.743
2	525877.357	214951.829	7.032
3	525874.689	214958.335	84.658
4	525796.652	214925.515	5.209
5	525793.451	214921.406	17.199
6	525776.260	214920.890	10.500
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	47.655
9	525756.300	214888.626	3.788
10	525759.252	214886.253	35.452
11	525792.001	214899.830	55.947
12	525843.744	214921.107	42.754

S(CF316941)=3240 mp

CF 344750

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	525764.574	214949.834	12.643
27	525776.939	214947.199	7.993
28	525784.503	214944.616	4.238
29	525787.904	214942.088	5.261
30	525793.009	214940.816	14.038
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	15.822
8	525762.518	214935.874	14.111

S(CF344750)=422 mp

CF 328553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	525793.451	214921.406	5.209
4	525796.652	214925.515	84.658
3	525874.689	214958.335	7.032
2	525877.357	214951.829	6.326
13	525883.262	214954.099	5.500
14	525884.130	214959.530	6.011
15	525887.220	214964.686	43.034
16	525849.827	214985.985	27.335
17	525835.413	214962.759	12.182
18	525824.471	214968.113	9.720
19	525819.916	214959.526	8.445
20	525812.325	214963.226	6.114
21	525806.716	214965.658	15.114
22	525799.668	214952.288	3.518
23	525796.264	214953.178	7.495
24	525794.207	214945.971	19.330
25	525789.833	214927.142	12.859
7	525777.663	214931.296	10.500
6	525776.260	214920.890	17.199

S(CF328553)=2561 mp

Legenda:

	Drum de asfalt
	Bordura
	Marcaj rutier
	Parcare
	Allee pietonala
	Platforma de beton
	Construcție
	Gard de beton
	Gard de metal
	Gard de plasa
	Camin de vizitare
	Hidrant
	Rigola
	Semn de circulatie
	Stalp de beton
	Stalp de lemn
	Pom/Copac
	Nuc
	Aerisor gaz



FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”



LEGENDĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ (L)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ (ISC)
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ PROPUȘĂ
- ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ (I)
- CONSTRUCȚII
- ZONĂ SPAȚII VERZI (Sp)
- ZONĂ SPAȚII VERZI, CĂT ȘI CIRCULAȚII ȘI PLATFORME (Sp+Cci)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- CIRCULAȚII AUTO

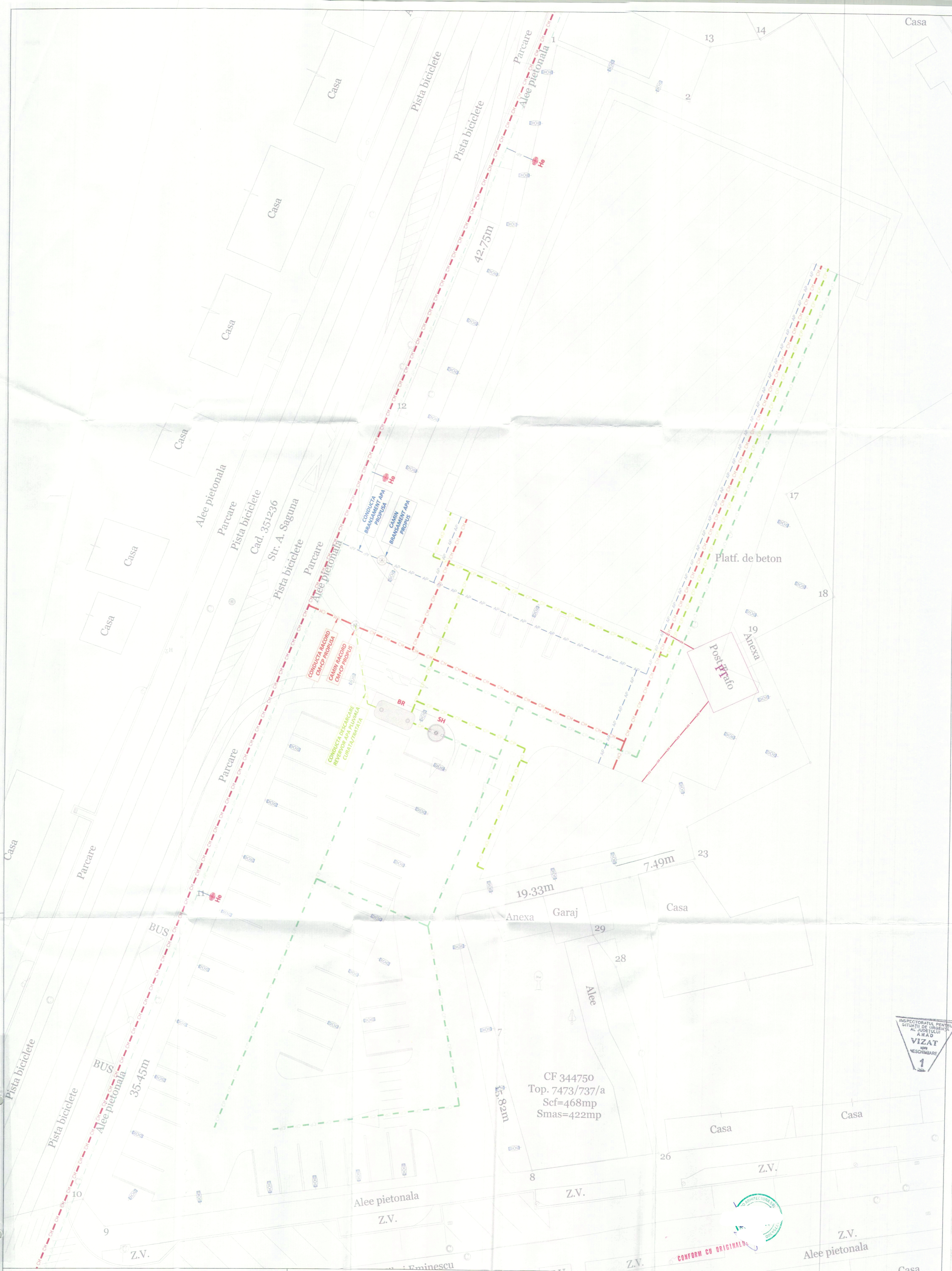
INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	85,00%	50,00%
C.U.T.	-	0,50
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS S+P		
H _{MAX} TOTAL = 15,00 m		

Proiectarea specifică suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea autovehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; pentru incinta reglementată ca zonă servicii și comerț și spații administrative se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutoare (U02.1, U02.2, ED01 ș.a.m.d), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Proiectant general (PG):		Beneficiar: Asocieria	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		SC MARIO IMO INVEST S.R.L. & SC MIRO HOUSE S.R.L.	
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		SC MARIO IMO INVEST S.R.L.	
Sediul social în Arad, Județ Arad, Str. Ioan Alexandru 15, Reg. Com.: 82/1221/2005, Cod fiscal: RO 17754300		Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș, Reg. Com.: 135/755/1997, Cod fiscal: 9565661	
SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.		SC MARIO IMO INVEST S.R.L.	
Sediul social în Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, jud. Timiș, Reg. Com.: 135/755/1997, Cod fiscal: 9565661		Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș, Reg. Com.: 135/1607/2004, Cod fiscal: 36466312	
SPECIFICAȚIE		NUME	
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULIC	
PROIECTAT		arh. Ela FALCĂ	
DESENAT		D.Tehn. Andreea IOI	
SEMNAȚURĂ		Scara:	
		1:500	
		Titlu proiect:	
		PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MILOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI	
		Faza:	
		ETAPA II	
		Amplasament: Intravilan mun. Arad, str. Andrei Saguna nr. 81-85, jud. Arad	
		Identificat prin C.F. nr. 316941, 328533 Arad	
		Denumire planșă:	
		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SUGESTIE MOBILARE	
		Data:	
		2025	
		Planșa nr.	
		U02.1	



CM	Conducta canalizare menajera exteriora, din teava si fitinguri de PVC-K5, cu montaj ingropat sub limita de inghet RETEA STRADALA EXISTENTA	CH	Rețea canalizare menajera RETEA INCINTA
CH	Conducta alimentare cu apa rece din teava PEHD, cu montaj ingropat sub adancimea de inghet RETEA STRADALA EXISTENTA	AP	Rețea alimentare cu apa RETEA INCINTA
AS	Camin de bransament apa PROPLUS	CP	Rețea descarcare prin pompare bazin de retentie apa pluviala RETEA INCINTA
M	Camin de racord canalizare menajera/pluviala PROPLUS	GP	Rețea preluare apa pluviala conventionala carata RETEA INCINTA
BR	Bazin de retentie apa pluviala cu capacitatea de 30mc	HP	Rețea preluare apa pluviala cu hidrocarburi RETEA INCINTA
SH	Separator de hidrocarburi cu by-pass Q=600 l/s	He	Hidrant exterior suprasolitar PROPLUS DN100

Legenda

Linie electrica subterana PROPUSA

Stalp pentru iluminat

Post de transformare subteron 20/0.4 kV PROPUS

Verificator:	NUME	SEMINATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Expert:				
PROIECTANT GENERAL:				
PRO.ARHITECTURA				
PROIECTANT DE SPECIALITATE:				
S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L.				
ARAD - ROMANIA				
CUI 3510203 - J21102/2015				
TEL 072434801				
e-mail: proiectivdesign@gmail.com				
ISO 9001				
PROIECTIV				
Sf Proiect: arh. ELA FALCA				
Proiectat: Ing. LORIN BOSNEA				
Desenat: Ing. LORIN BOSNEA				
Verificat: Ing. CATALIN JESCU				
JCARA 230				
PLAN REGLEMENTARI EDILITARE				
I. 2025				
Denumire planșă:				
NR PROIECT 236/2025				
FAZA P.U.Z.				
PLANSĂ ED-01				



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.514/30.09.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL

Localitatea: Timișoara, str. Vîlcea, nr. 4, jud. Timiș

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, sau identificat prin CF nr. 316941, 328553, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU „ZONA SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE,
SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI” –
CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE

FAZA: PUZ

Proiect nr: ARH 621/2025

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 2256/30.09.2025

Farcaș Romela Beatrix, medic specialist igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed by
Cecilia-Gabriela
Irimie
Date: 2025.09.30
11:40:58 +03'00'

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MĂRGARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Viorica

41195/13.01.2026

MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL

Adresă de corespondență: calinileatm@gmail.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația elaborare PUZ și RLU zonă servicii și comerț cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 86,5 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 2548,4 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,12 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'22,71" latitudine N; 21°18'19,26" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 289.918 din 21.05.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L./MIRO HOUSE S.R.L.
-mun.Timișoara, str.Vâlcea, nr.4, jud.Timiș-

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru ELABORARE PUZ ȘI RLU „ZONA SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI.”, în mun. Arad, str.Andrei Șaguna, nr.81-85, jud. Arad, CF 316941; 328553 Arad, conform certificatului de urbanism nr.346, din 06.03.2025, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanța, din data de 20.05.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef de poliție,
NICOLAE IONEL

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție,
BĂTRÎN LAURENȚIU



MUNICIPIUL ARAD

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

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

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.46541/Z1/ 30.MAI.2025

Către,

**MARIO IMO INVEST S.R.L. & MIRO HOUSE S.R.L. jud. Timiș
mun. Timișoara, str. Vilcea, nr. 4**

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) Zonă Servicii și Comerț cu Amenajări Aferente, Signalistică și Mijloace Publicitare, Împrejmuire și Amenajare Accesuri”, mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, identificat prin CF nr. 316941 ARAD, CF nr. 328553 ARAD.

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**



30 MAI 2025

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		29.05.2025
Verificat:	Adrian Barbes	Referent		29.05.2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		29.05.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		29.05.2025

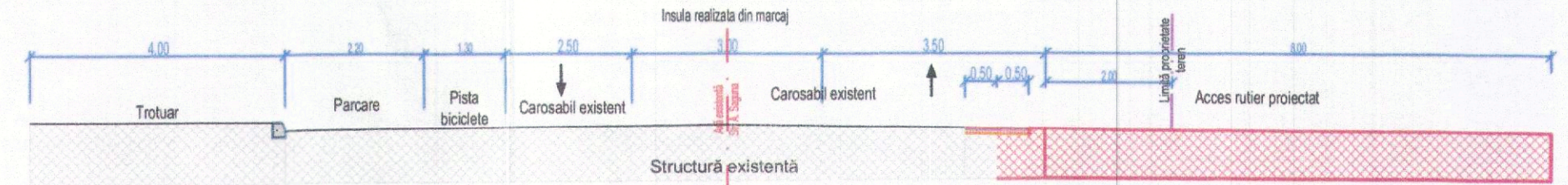
CONFORM CU ORI



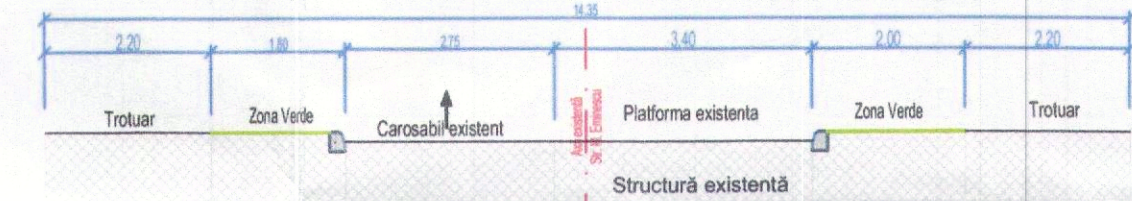
PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
Scara 1:500



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A
se aplică pe strada Andrei Saguna pe accesul rutier proiectat
Scara 1:100



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B
se aplică pe strada Mihai Eminescu
Scara 1:100



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ

- Limită de proprietate
- Margine carosabil existent
- Marcaje rutiere existente
- Marcaje rutiere proiectate
- Lucrări rutiere
- Zona piste biciclete
- Zona trotuar
- Zone verzi amenajate
- Zona servicii și comerț
- Zona producție nepoluantă

NUMĂRUL LOCURILOR DE PARCARE S-AU DETERMINAT
CONFROMR ANEXEI NR. 5 A RGU 525/1996; NORMATIVUL
PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR, NP24-2022
RESPECTIV LEGEA NR. 280/2023.

CALCUL LOCURI DE PARCARE PENTRU SPAȚII COMERCIALE:

Conform ANEXA nr. 5, pct. 5.3 - Construcții comerciale.

Suprafața = cca 1447 mp

Locuri de parcare necesare: 1 loc/ 50mp = 29 locuri de parcare

Locuri de parcare necesare / spațiu comercial = 29 locuri de parcare

Conform NP 051-2012 Secțiunea 6, Cap. IV, pct. 6.1 alineat 3.

Numărul locurilor de parcare rezervate pentru persoanele cu handicap

va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri

Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități la nivelul parterului.

Conform legii nr. 280/2023 Art. 4.

În spațiile de parcare aparținând entităților publice și private, precum și în spațiile de parcare organizate de către acestea, dacă numărul locurilor de parcare este mai mare de 10, vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani. Dacă numărul locurilor de parcare este mai mic decât numărul locurilor de parcare rezervate, atunci numărul locurilor de parcare rezervate va fi egal cu numărul locurilor de parcare existente.

Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru femeile gravide.

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE: 29+2=31 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE PROIECTATE: cca 54 locuri. CONFORM CU 02
CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE SE VA DEFINITVA LA FAZA D.T.A.C.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. J02/1221/2005; C.U.I.: 17754300 Sediul: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, Jud. Arad Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Jud. Arad			 PRO ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Proiect nr.: 40.CC/2025
PROIECTANT SPECIALITATE LUCRĂRI RUTIERE  S.C. COSO CONS S.R.L. Str. C. Ponișescu nr. 24, ap. 5 Timișoara Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547 RO14633426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999			Beneficiar: MARIO IMO INVEST S.R.L. MIRO HOUSE S.R.L. Amplasament: Strada Andrei Saguna, nr. 81-85, intravilanul Mun. Arad, terenuri cu C.F. nr. 316941, 328553, Jud. Arad		Faza: P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500 1:100	Titlu proiect: ELABORARE PUZ ȘI RLU "ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI"	
Șef proiect	Ing. Florin Cosoveanu		Data:	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A	
Proiectat	Ing. Florin Cosoveanu		Mai 2025	Planșa nr.: 01	
Desenat	Ing. C. Samaon				



MUNICIPIUL ARAD

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

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.27498/Z1/27.03.2026

Către,

MARIO IMO INVEST SRL&MIRO HOUSE SRL
TIMIȘOARA, str. VILCEA ,nr.4,jud. TIMIȘ

Referitor la lucrarea ELABORARE PUZ ȘI RLU „ZONA SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI” str. ANDREI ȘAGUNA 81-85 CF nr.316941 ARAD, nr.328553 ARAD, CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE, beneficiar: MARIO IMO INVEST SRL& MIRO HOUSE SRL

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.27498 /25.03.2026 , vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
- 6.Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.588/ 14.11.2023, 89/1997,98/1998,cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.346 din 06.03.2025**;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în **O.G.nr.43/1997**cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

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

PRESEDINTE
Semnat digital de către:
Liliana Florea
Florea Liliana

Data: 27.03.2026 13:27:09

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Ionul Belea Data: 27.03.2026 11:43:00
George Stoian	membru	Semnat digital de către George Stoian Data: 27.03.2026 11:06:01

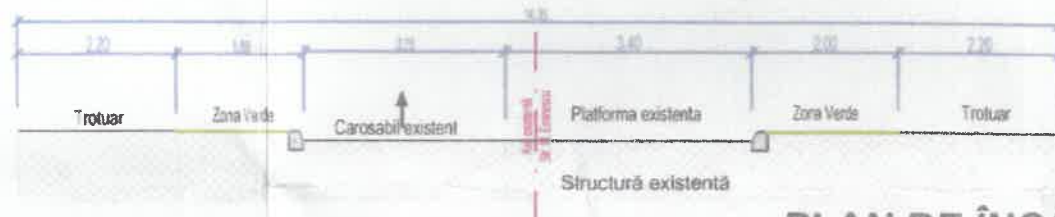
Scara 1:500



SECTIUNE TRANSVERSALĂ A-A
se aplică pe strada Andrei Saguna pe accesul rutier proiectat
Scara 1:100



SECTIUNE TRANSVERSALĂ B-B
se aplică pe strada Mihai Eminescu
Scara 1:100



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ

	Limită de proprietate
	Margine carosabil existent
	Marcaje rutiere existente
	Marcaje rutiere proiectate
	Lucrări rutiere
	Zona piste biciclete
	Zona trotuar
	Zone verzi amenajate
	Zona servicii și comerț
	Zona producție nepoluantă

NUMĂRUL LOCURILOR DE PARCARE S-AU DETERMINAT CONFORM ANEXEI NR. 5 A RGU 525/1996; NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR, NP24-2022 RESPECTIV LEGEA NR. 280/2023.

CALCUL LOCURI DE PARCARE PENTRU SPAȚII COMERCIALE:

Conform ANEXA nr. 5, pct. 5.3 - Construcții comerciale.

Suprafața = cca 1447 mp

Locuri de parcare necesare: 1 loc/ 50mp = 29 locuri de parcare

Locuri de parcare necesare / spațiu comercial = 29 locuri de parcare

Conform NP 051-2012 Secțiunea 6, Cap. IV, pct. 6.1 alin. 3.

Numărul locurilor de parcare rezervate pentru persoanele cu handicap

va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri

Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități la nivelul parterului.

Conform legii nr. 280/2023 Art. 4.

În spațiile de parcare aparținând entităților publice și private, precum și în spațiile de parcare organizate de către acestea, dacă numărul locurilor de parcare este mai mare de 10, vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani. Dacă numărul locurilor de parcare este mai mic de 10, dispozițiile prezentului articol nu se aplică.

Astfel vor fi rezervate 2 locuri de parcare pentru femeile gravide.

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE: 29+2+2=33 locuri

TOTAL LOCURI DE PARCARE PROIECTATE: cca 54 locuri.

CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE SE VA DEFINITVA LA FAZA D.T.A.C.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

J02/1221/2005, C.U.I.: 17754300

Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad

Pol. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PROIECTANT SPECIALITATE LUCRĂRI RUTIERE



S.C. COSO CONS S.R.L.

Str. C. Porumbescu nr. 24, ap. 5 Timișoara

Tel./Fax: 0256 702754 Mobil: 0722 348547

RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro

RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999



PRO ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar:

MARIO IMO INVEST S.R.L.

MIRO HOUSE S.R.L.

Proiect nr.:

40.CC/2025

Amplasament:

Strada Andrei Saguna, nr. 83-85, Intravilanul Mun.

Arad, terenuri cu C.F. nr. 316941, 328553, Jud.

Arad

Faza:

P.U.Z.

Specificație

Nume

Semnătura

Scara: 1:500

1:100

Șef proiect

ing. Florin Cosoveanu

Proiectat

ing. Florin Cosoveanu

Desenat

ing. C. Samaon

Data:

Mai 2025

Titlu proiect

ELABORARE PUZ ȘI RLU "ZONĂ SERVICII ȘI

COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ

ȘI MULOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI

AMENAJARE ACCESURI"

Titlu planșă:

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A

Planșa nr.:

01





REFERAT Af

privind verificarea Af a Studiului geotehnic

**ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – ZONĂ SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJĂRI
AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJARE ACCESURI, MUN. ARAD, STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81 – 85,
CF 316941, CF 328553, JUD. ARAD, PR. 01/2026**

FAZA: GEO

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament: mun. Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81 – 85, CF 316941, CF 328553, jud. Arad
- Beneficiar: SC MARIO IMO INVEST SRL, SC MIRO HOUSE SRL
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 23.01.2026

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR** cu datele generale referitoare la amplasament, categoria geotehnică, descrierea geologică și geomorfologică a amplasamentului, datele climatice, riscurile naturale ale zonei, lucrările de investigare geotehnică efectuate, hidrologia zonei, zonarea seismică, factorii climatici, încadrarea în zone cu risc natural, stabilirea categoriei geotehnice, date preliminare asupra natrii terenului de fundare, stratificația terenului și caracteristicile fizico – mecanice, concluzii și Recomandări privind terenul de fundare și continuarea lucrărilor de investigare geotehnică;
- **Anexe grafice și tabelare:** Caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se vor elabora Studii Geotehnice necesare în funcție de amplasament și complexitatea structurilor ingineresti proiectate.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se vor elabora Studii Geotehnice necesare în funcție de amplasament și complexitatea structurilor ingineresti proiectate.

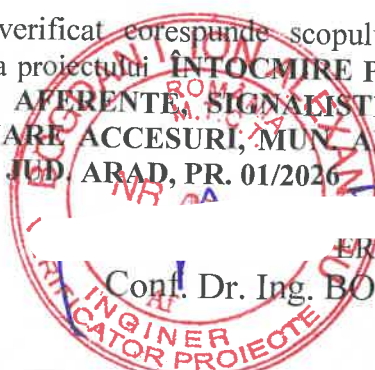
4. Observații și recomandări

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR** verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare, conf. Normativ NP 074/2022, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

5. Concluzii finale

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare pentru întocmirea proiectului **ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – ZONĂ SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI, MUN. ARAD, STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81 – 85, CF 316941 CF 328553, JUD. ARAD, PR. 01/2026**

Am primit,
INVESTITOR



Verificator Af
Conf. Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

**ATELIER A
SRL**

**Laborator de analize și încercări
în activitatea de construcții**

Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro

Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001

C.F.: 1696726

O.R.C: J 02/2212/1991

Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

**AVIZ GEOTEHNIC
PRELIMINAR**

Nr. 01/2026

Obiectiv:

**"Întocmire PUZ și RLU – zonă servicii și comerț cu amenajări aferente, signalistică
și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri"**

Municipiu Arad, str.Andrei Șaguna nr.81-85, jud.Arad



NIHIL SINE GEO

**ACEST AVIZ POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV
ȘI NU ȚINE LOC DE STUDIU GEOTEHNIC**

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Domnia / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE cerințele esențiale: BEZISISTENȚĂ ȘI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASINELOR DE RĂMÂN
(Af.)

Cod numeric personal: 1014

Profes: INGINER

Comisia de examinare Nr. 15

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PREDIECTE

în domeniile: TOATE DOMENIILE (Af.)

în specialitatea: —

Secretar, BUKANDRA

Comisia de examinare Nr. 15

Director
CRISTIAN PAUL
STANISLADE

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.07.2021

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria 3 Nr.

122

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

Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. 07222

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833 ; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

Contents

1. Date generale	2
1.1. Denumirea și amplasarea lucrării	2
1.2. Investitor/Beneficiar	2
1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar	2
2. Date privind terenul din amplasament	3
2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.	3
2.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile	4
2.3. Condiții hidrogeologice	5
2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare	6
2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici	6
2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc”	8
3. Recomandări	8

Anexe:

1. Certificat de urbanism cu anexe, nr.346/2025



ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

1. Date generale

1.1. Denumirea și amplasarea lucrării

Denumirea lucrării este: "Întocmire PUZ și RLU – zonă servicii și comerț cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi și amenajare accesuri" în Arad, strada Andrei Șaguna nr.81-85, CF 316941, CF 32855 Arad.



1.2. Investitor/Beneficiar

Beneficiarii lucrării sunt:

- SC MARIO IMO INVEST SRL , RO 95656661, Timișoara, str.Vâlcea nr.4
- SC MIRO HOUSE SRL, RO 16466512, Timișoara, Calea Buziașului nr.9E

1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar

Prezentul aviz geotehnic este elaborat de către SC ATELIER A srl, Arad, str.M.Eminescu nr.61, în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

2. Date privind terenul din amplasament

2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Partea sudică a Câmpiei de vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii panonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice. Astfel, în zona de câmpie au fost executate cercetări geofizice și foraje, care în majoritatea cazurilor au traversat întreaga serie de depozite sedimentare și au interceptat fundamentul cristalin. În perioada 1969 – 1970, au fost executate cercetări hidrogeologice prin două foraje (nr 4661 și 4662), situate în partea de nord - vest a cetății Arad, pe partea stângă a râului Mureș. Din datele existente, rezultă că la alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin. Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafața întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase. În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care în forajul nr 4661 ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care aparțin Levantinului, Dacianului și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Pontian a fost considerată pe criterii litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1,162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. Prin forajul hidrogeologic nr 4661, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1,162 m – 1,189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul a fost deschis prin forajul hidrogeologic nr 461, pe intervalul 1,189 m – 1,300 m, fiind constituit din șisturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite. Formațiunile ce iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, așa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe flancul nordic al structurii Zădăreni.

Câmpia Aradului reprezintă un vechi con aluvial al Mureșului, înecat în depozite mai recente. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe foarte mult, pe distanțe foarte mici.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții	
	Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833; e-mail:office@ateliera.ro	
	Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001	
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

2.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile

În funcție de adâncimea de fundare pentru care se optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prăfoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prăfoase, nisipuri fine, medii sau grosiere, pietrișuri - numite și pământuri necoezive).

Straturile de argile prăfoase prezintă caracteristici care le definesc ca pământuri cu umflări și contracții mari (PUMC):

- $A_2 = 19.0 - 31.0$ (conținut de particule fine);
- $IA = 1.19 - 3.88$ (indice de activitate);
- $C_v = 75.84 - 102.6 \%$ (contracție volumică);
- $UL = 60.0 - 110 \%$ (umflare liberă).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- $\gamma = 18.08 - 19.7 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pământului);
- $I_c = 0.60 - 1.01$ (indice de consistență);
- $I_p = 20.7 - 36.4$ (indice de plasticitate)
- $n = 37.4 - 41.3 \%$ (porozitate); - $e = 0.60 - 0.70$ (indicele porilor);
- $M_{2-3} = 10526 - 30769 \text{ kPa}$ (modul de deformare edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$ (unghiul de frecare interioară);
- $c = 28.0 - 111.5 \text{ KN/m}^2$ (coeziune);
- $K_a = 0.563$ (coeficientul împingerii active).

Pământurile necoezive (nisipurile, pietrișurile, etc.), au o porozitate care variază în general de la 25% la 50%. Porozitatea unui asemenea pământ, aflat în starea lui naturală, depinde, evident, de îndesarea, mai mult sau mai puțin puternică, pe care a suportat-o în timp.

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor necoezive, prezintă limite de valori cuprinse între:

- $\gamma = 17.5 - 19.8 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pământului);
- $ID = 0.54 - 1.00$ (grad de îndesare);
- $n = 35.6 - 49.0 \%$ (porozitate);
- $e = 0.54 - 0.96$ (indicele porilor);
- $\theta = 28$ (unghiul de frecare interioară);
- $K_a = 0.335$ (coeficientul împingerii active);
- $M_{2-3} = 15370 - 24280 \text{ KN/m}^2$ (modul de deformare edometric);

Depozitele aluvionare, respectiv argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între $k = 7 \times 10^{-4} \text{ cm/s} \div 1.1 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$.

Presiunea convențională de bază $\bar{P}_{conv}$, conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat D_f

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

=2,00 m, este cuprinsă în limitele $\bar{P}_{conv.} = 220 - 350$ kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{conv.} = \bar{P}_{conv.} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care C_B - corecție de lățime, C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5$ m se determină cu relația

$$C_B = \bar{P}_{conv.} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa)},$$

K_1 coeficient :

- pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase), $K_1 = 0,10$

- pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, $K_1 = 0,05$

Corecția de adâncime pentru $D_f < 2$ m, se determină cu relația:

$$C_D = \bar{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \quad [\text{kPa}]$$

Corecția de adâncime pentru $D_f \geq 2$ m, se determină cu relația:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa}$$

Unde >

$$K_2 = 2,0$$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3

2.3. Condiții hidrogeologice

Apa subterană a fost interceptată la cote cuprinse între 0.70 m – 4.50 m, în funcție de anotimp și de nivelul râului Mureș.

Mureșul străbate județul pe aproximativ 250 de Km și primește afluenți mici din Munții Zarandului și Dealurile Lipovei. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 11% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente inundații. În anii 1970-1975 suprapunerea unor perioade ploioase cu topirea bruscă a zăpezii a dus la inundații cu caracter catastrofal. Nivelul maxim atins în mai 1970 la Arad a fost de 689 cm iar debitul maxim s-a înregistrat pe 18 mai 1970 și 8 aprilie 1975, fiind de 2320m³ /s la aceeași stație. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundații cu efecte foarte grave înregistrându-se, în toată regiunea afectată următoarele pagube: 7 morți; 5000 populație evacuată; 4000 case afectate; 100000 ha teren agricol; 500 poduri și podețe rupte; 17 km șosele naționale și 52 km drumuri județene.

Mediul natural este, în ansamblu, neomogen, alcătuit din strate cu permeabilitate diferită, astfel încât direcția de curgere este paralelă cu suprafața de separație a stratelor. Hidrodinamica acviferului este dependentă de variațiile de debit ale Mureșului. Cât privește migrația pe verticală, există continuitate, fiind un teren poros. Acest fenomen are ca rezultat saturația capilară a terenului datorită alimentării cu ape de infiltrație din precipitații și din râul Mureș, precum și a fluxului subteran către râul Mureș.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833 ; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

Variațiile nivelului se datorează și naturii terenului de pe amplasament, știut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează și nu permit libera circulație a apelor meteorice.

Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

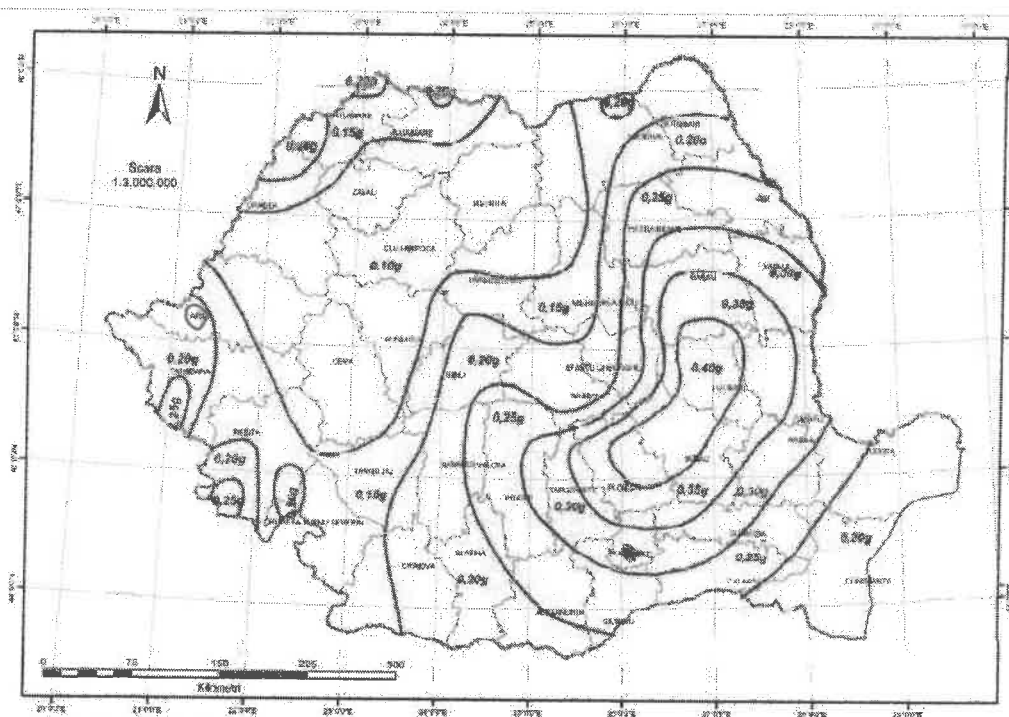
Fiind un amplasament sistematizat în etape diferite, umpluturile sunt diferite atât în ceea ce privește materialul din compoziție cât și în ceea ce privește grosimea acestuia.

Sucesiunea litologică cuprinde, în general, pământuri coezive și depozite aluvionare și este relativ uniformă în adâncime.

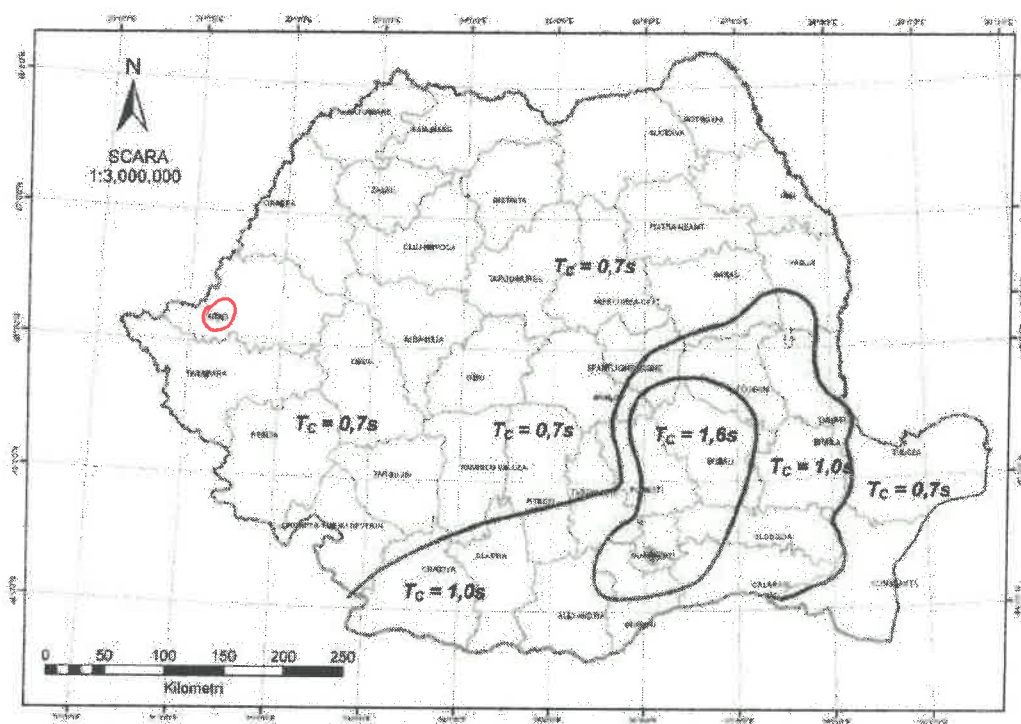
La cererea beneficiarului au fost executate 7 foraje în care pământurile coezive formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase și argile, până la argile nisipoase. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile și sensibile la îngheț”, fiind considerate terenuri medii de fundare. Apar și nisipuri medii și fine la adâncimi de peste 3,5m.

2.5. Date privind zona seismică și factorii climatici

2.5.1. Zona seismică după Normativul P 100–1/2013



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

Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns

- Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. cu un coeficient seismic $a_g=0,20$ g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr.575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.

2.5.2. Factori climatici

În municipiul Arad clima este continental moderată: verile sunt calde cu precipitații moderate, iar iernile reci, marcate foarte rar de viscole și foarte des de perioade de încălzire care întrerup continuitatea stratului de zăpadă. Temperaturile medii anuale sunt de $10,8^{\circ}\text{C}$; maxima absolută a atins $40,4^{\circ}\text{C}$ (16 august 1952) iar minima absolută -30°C (6 februarie 1951). Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este 89,8. Cantitățile medii anuale de precipitații atmosferice totalizează 577mm; maximele fiind în iunie (67mm) iar minimele în februarie (34mm). Durata medie a stratului de zăpadă este de 34 zile. Vânturile înregistrate sunt predominant din SE (13,7%) și S (13,0%), vitezele medii anuale pe cele opt direcții cardinale variază între 2,6 m/s și 4,3 m/s.

- Adâncimea maximă de îngheț-dezgheț a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.
- Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b , pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012, $q_b = 0,5$ kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini până în 1000m, $s_k = 1,5$ kN/m², conform CR-1-1-3/2012.

ATELIERA SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0744639833 ;e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) conform „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc” - Legea nr.575 din 22 octombrie 2001

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundațiile (Anexa 5) și alunecările de teren (Anexa 7).

- ✓ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei este $M_w=6.1$.
- ✓ Inundații: Municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.
- ✓ Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

3. Recomandări

Prezentul aviz geotehnic nu ține loc de studiu geotehnic.

Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării obiectivului sus menționat se va elabora un studiu geotehnic care va cuprinde foraje, analize și teste de teren și laborator.

Studiul geotehnic se va elabora în conformitate cu următoarele reglementări tehnice în vigoare:

- ✚ Normativul NP-074/2022, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare;
- ✚ SR EN ISO 14688/1-2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice;
- ✚ STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare; principii generale de calcul;
- ✚ Normativul NP 112/2014 - privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- ✚ P100/1/2019 - Cod de proiectare seismică;
- ✚ C 159 - 1989 - Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con;
- ✚ P100-2013.Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agro-zootehnice și industriale;
- ✚ Normativ CR-1-1-3-2012. Cod de proiectare. Încărcarea din zăpadă pe sol;
- ✚ Normativ CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;
- ✚ NP 122 Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici;

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833 ; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

- ✚ NP 126 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- ✚ Normativ PD 177/2001 pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide;
- ✚ NP 134 Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de epuizmente.

Aceste normative au fost elaborate în concordanță cu Eurocodul 7 privitor la proiectarea geotehnică și servesc nemijlocit la aplicarea în țara noastră a acestui Eurocod, alături de celelalte 9 Eurocoduri.

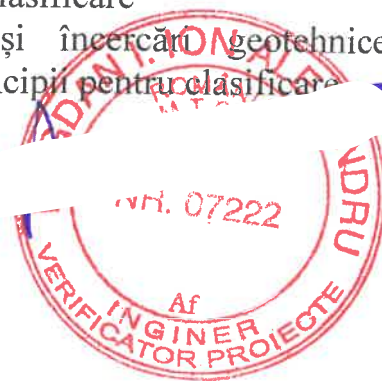
Standarde:

1. SR EN 1990:2004 Eurocod: Bazele proiectării structurilor
2. SR EN 1990:2004/NA:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexa națională
3. SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri. Anexa Națională
4. SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale
5. SR EN 1997-1:2004/NB:2008 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexa Națională
6. SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.
7. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexa Națională
8. SR EN 1997-2:2007/AC:2010 Eurocod 7: Proiectare geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului
9. SR EN 1998-1:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
10. SR EN 1998-1:2004/NA: 2008 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri. Anexa Națională
11. SR EN 1998-1:2004/AC:2010 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
12. SR EN 1998-5:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice.
13. SR EN 1998-5:2004/NA:2007 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice. Anexa Națională
14. SR EN 1537:2004 Execuția lucrărilor geotehnice speciale. Ancoraje în teren
14. SR EN ISO 14688-1:2004. Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0744639833 ; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

- 15.SR EN ISO 14688-1:2004/AC:2006 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere. Page 10
- 16.SR EN ISO 14688-2:2005 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
- 17.SR EN ISO 14688-2:2005/AC:2007 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru clasificare

Elaborat,
ing.geo. Adriana Mihaela Mechenici



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 18147 din 28.02.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 346 din 6 MAR. 2025

În scopul :

Elaborare PUZ și RLU „ZONA SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI” - corespunzător Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL pers. juridica cu sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, satul , sectorul , cod poștal , Str. Vilcea, nr. 4, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, calinileatm@gmail.com, înregistrată la nr. 18147 din 28.02.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. ANDREI SAGUNA, nr. 81-85, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 316941 Arad, 328553 Arad

TOP: CAD 316941, CAD 328553.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Imobile: Terenuri intravilane (și post trafo) în proprietatea privată a: „WINI IMOBILI S.A.”
- Suprafața teren conform CF 316941 = 3.240 mp., CF 328553 = 2.561 mp.
- Cererea pentru elaborarea documentației de Urbanism se va face de către titularul unui drept real.

2. REGIMUL ECONOMIC

UTR nr. 2. Destinație conform PUG: I - zona unități industriale, subzona unități industriale nepoluante - In2b.

In 2b subzona unități industriale nepoluante.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zona comercială și funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise: funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și servicii)

Categoria de folosință a terenurilor: curți construcții.

Se solicită: “Elaborare PUZ și RLU ZONA SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 2 - in conformitate cu Regulamentul aferent PUG: In2b subzona unitati industriale nepoluante.
Suprafata teren conform CF 316941 = 3.240 mp., CF 328553 = 2.561 mp.

- Echipare cu utilitati in zona: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

Avand in vedere prevederile PUG si RLU al Municipiului Arad, in scopul solicitarii se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, conditionat de obtinerea avizului de Oportunitate, cu respectarea acestuia, al prevederilor Legii nr. 350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), Legii nr. 50 / 1991 rep., H.G.R. nr. 525 / 1996 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010-2000.

- Prealabil initiarii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

- Documentatia se va elabora si se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona.

- In perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

- Conditii urbanistice (POT, CUT, retrageri, distante fata de limitele laterale, etc.), respectiv regimul de inaltime vor fi stabilite prin PUZ.

- Se va studia relatia lotului cu drumul public si vecinatatile. Se va reglementa modalitatea de acces, auto si pietonal, circulatiile interioare.

- Se vor asigura accesele carosabile si pietonale corespunzatoare, accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, cu respectarea normelor de siguranta si fluenta a traficului in conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței si destinatiei constructiei; se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- Se va avea in vedere posibilitatea de amenajare a PLATFORMEI destinata depozitarii recipientelor de colectare selectivă de deșeuri municipale cu respectarea art.4 din Ordin 119/2014 si legislatiei in vigoare.

- Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare, extinderea retelelor se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate si avizelor tehnice a furnizorilor de utilitati. Realizarea cailor de acces, acceselor auto si pietonale, a drumurilor de incinta si a echiparii edilitare se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ-ului, cu respectarea reglementarilor si legislatiei in vigoare.

- Se vor asigura spatii verzi si locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform reglementarilor locale in vigoare.

- Nu vor fi afectate proprietatile invecinate si domeniul public.

- Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize:

Aviz de oportunitate, Apa - Canal (Compania de Apa Arad), Energie electrica (rețele electrice banat), GAZ (Delgaz Grid SA), Aviz Orange Romania Communications, PSI, PC (Protectia Civila), Agentia Pentru Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Aviz de principiu Directia Edilitara a Primariei Arad (administrator drum public), Politia Rutiera - Serviciul Circulatie, Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

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

- In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic, in format vectorial (dwg / STEREO 70).

- Avizele au fost stabilite in cadrul sedintei de acord unic din 04.03.2025.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru Elaborare PUZ si RLU „ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI” - corespunzator Avizului de Oportunitate.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

-PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr F

- 6 MAR. 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Ștepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șorin Ciurariu

Achitat taxa de 68,01 lei, conform chitanței seria OP BANCA TRANSILVANIA nr. 54, 55 din 28.02.2025, taxă de urgență 1.000,0 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

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

06 03. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pasău

INTOCMIT,
Ing. Pintican Edina

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **316941**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

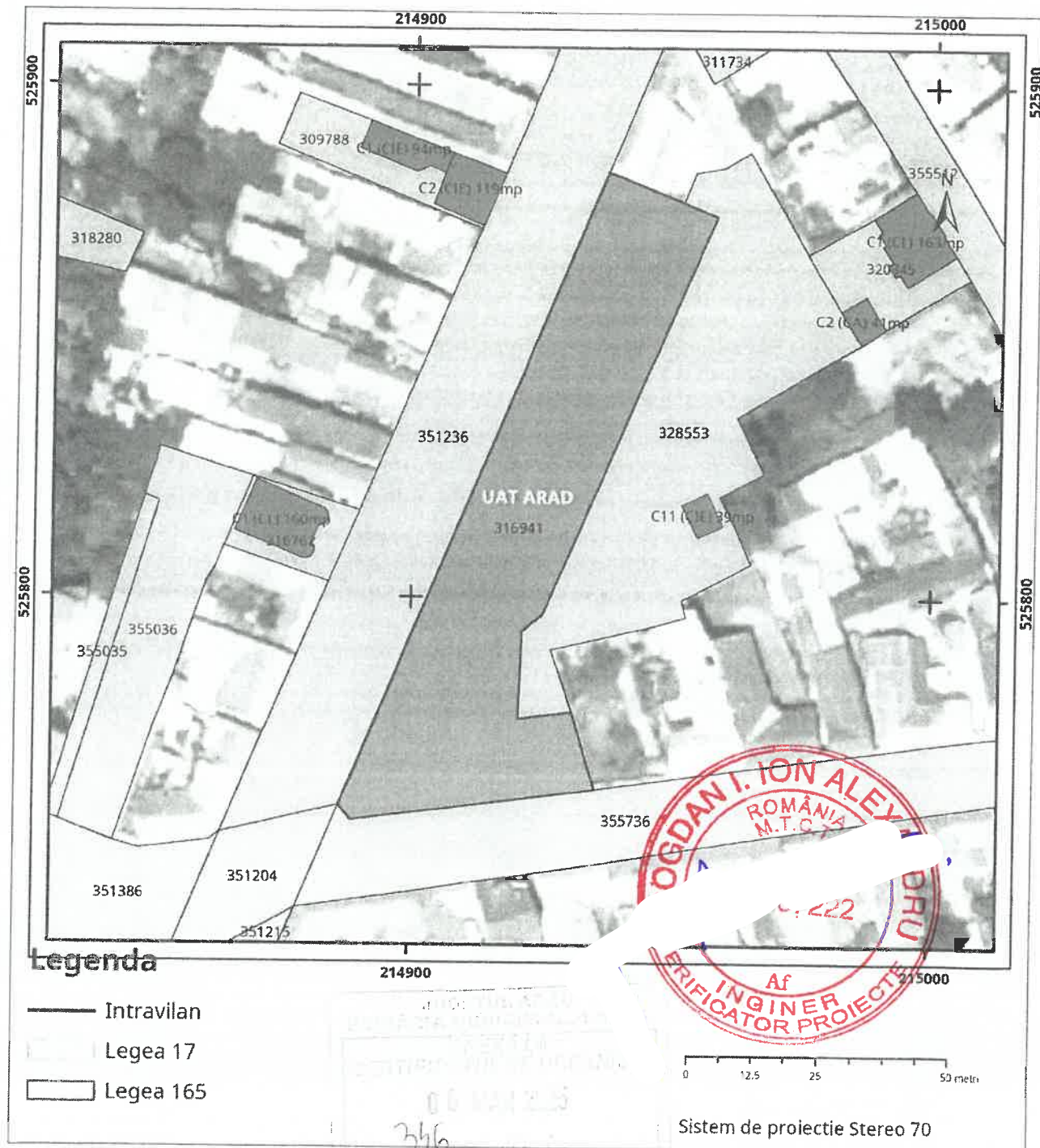
Nr.cerere	25983
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Teren: 3.240 mp

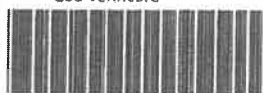
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3240mp

Plan detaliu



Cod verificare



100186697768

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 328553, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

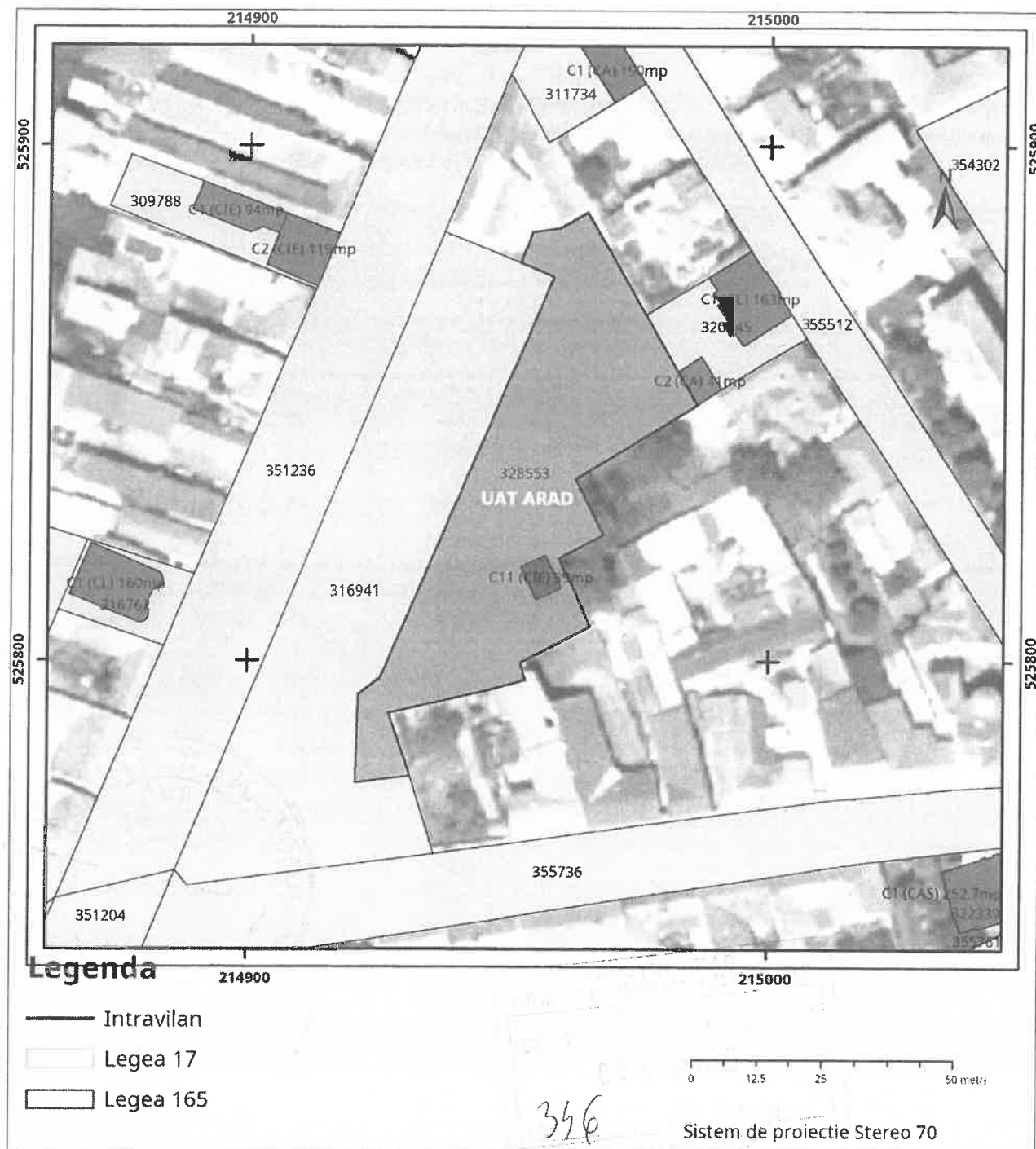
Nr.cerere	25995
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Teren: 2.561 mp

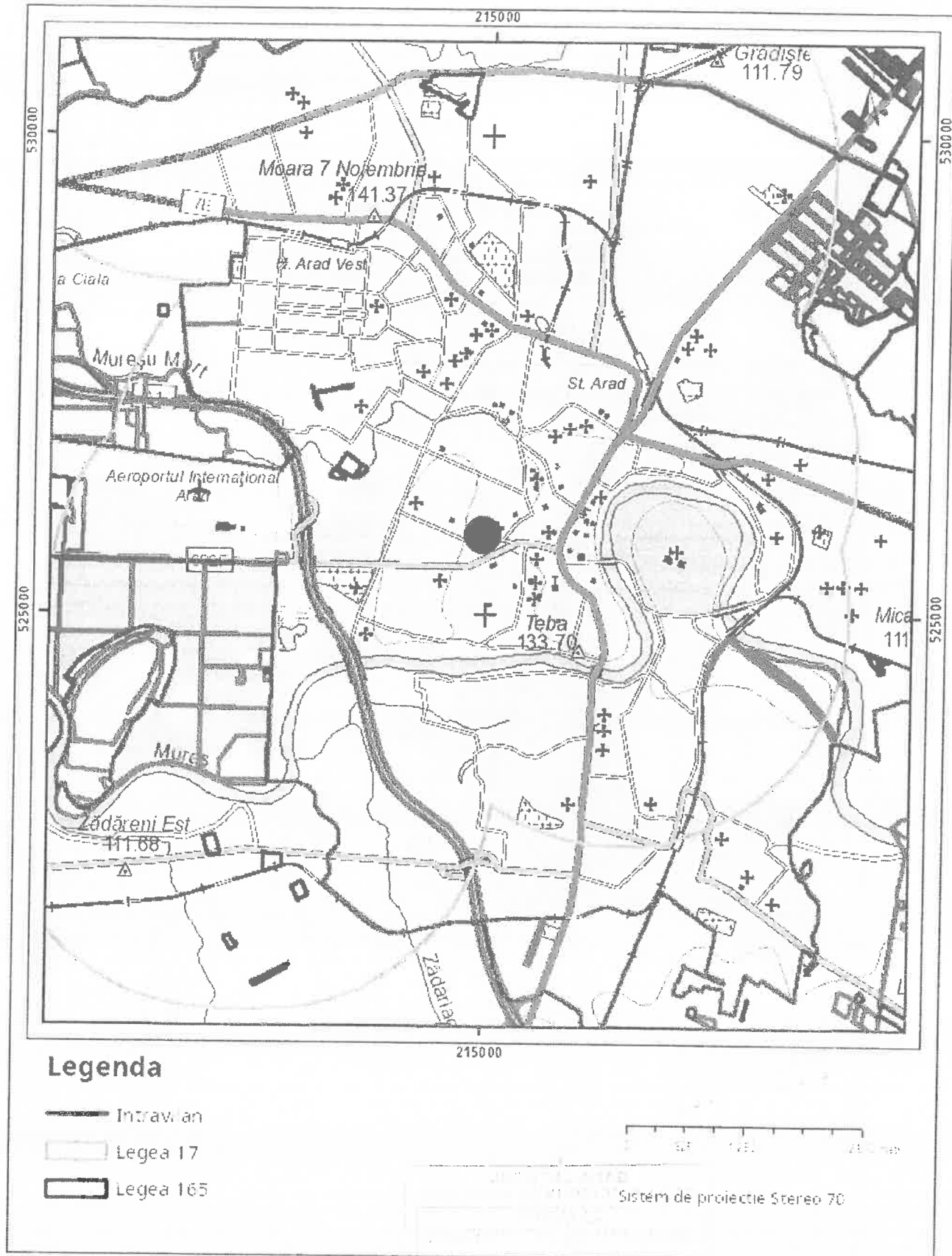
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2561mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

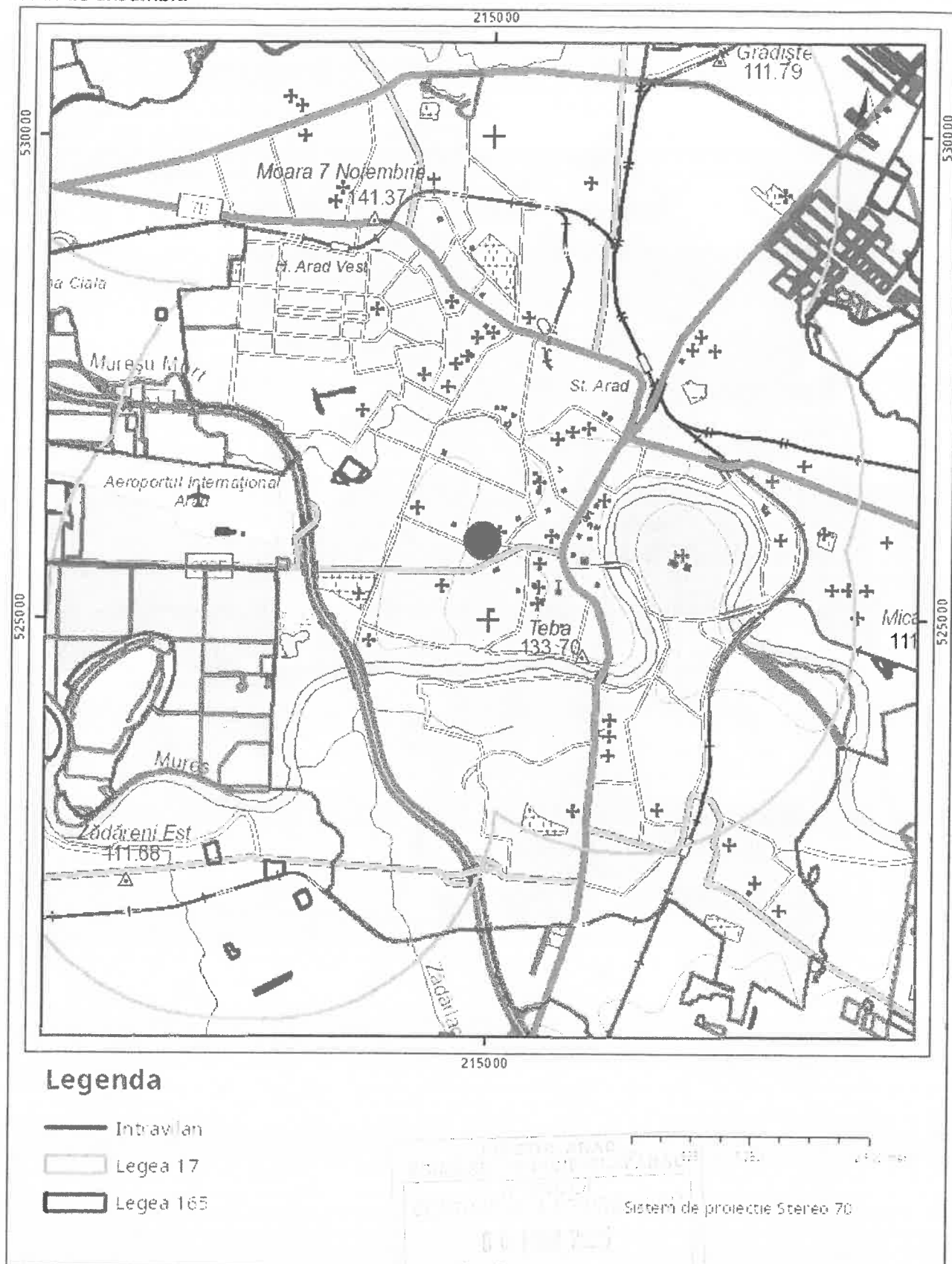


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale) 346
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 27-02-2025 12:51

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 27-02-2025 12:43

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 328553 Arad

Nr. cerere	25986
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare

100186697296



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85

Nr. CF vechi: 73784

Nr. topografic: 732/b/1; 7053/740/a; 733;
7474/737; 735; 736; 738/b/1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328553	2.561	Imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.11	328553-C11	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85	S. construita la sol: 39 mp; post trafo

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29340 / 09/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1306/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 73784)	A1
119055 / 30/10/2018		
Act Administrativ nr. 328553, din 12/09/2018 emis de OCPI ARAD;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu stare de c.f. neschimbata in rangul inch.c.f.nr. 29340 din 09.05.2007 conf. contract de vanzare-cumparare nr 1306/2007 cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. WINI IMOBILI S.A. , CIF: 23127772	A1.11

C. Partea III. SARCINI .

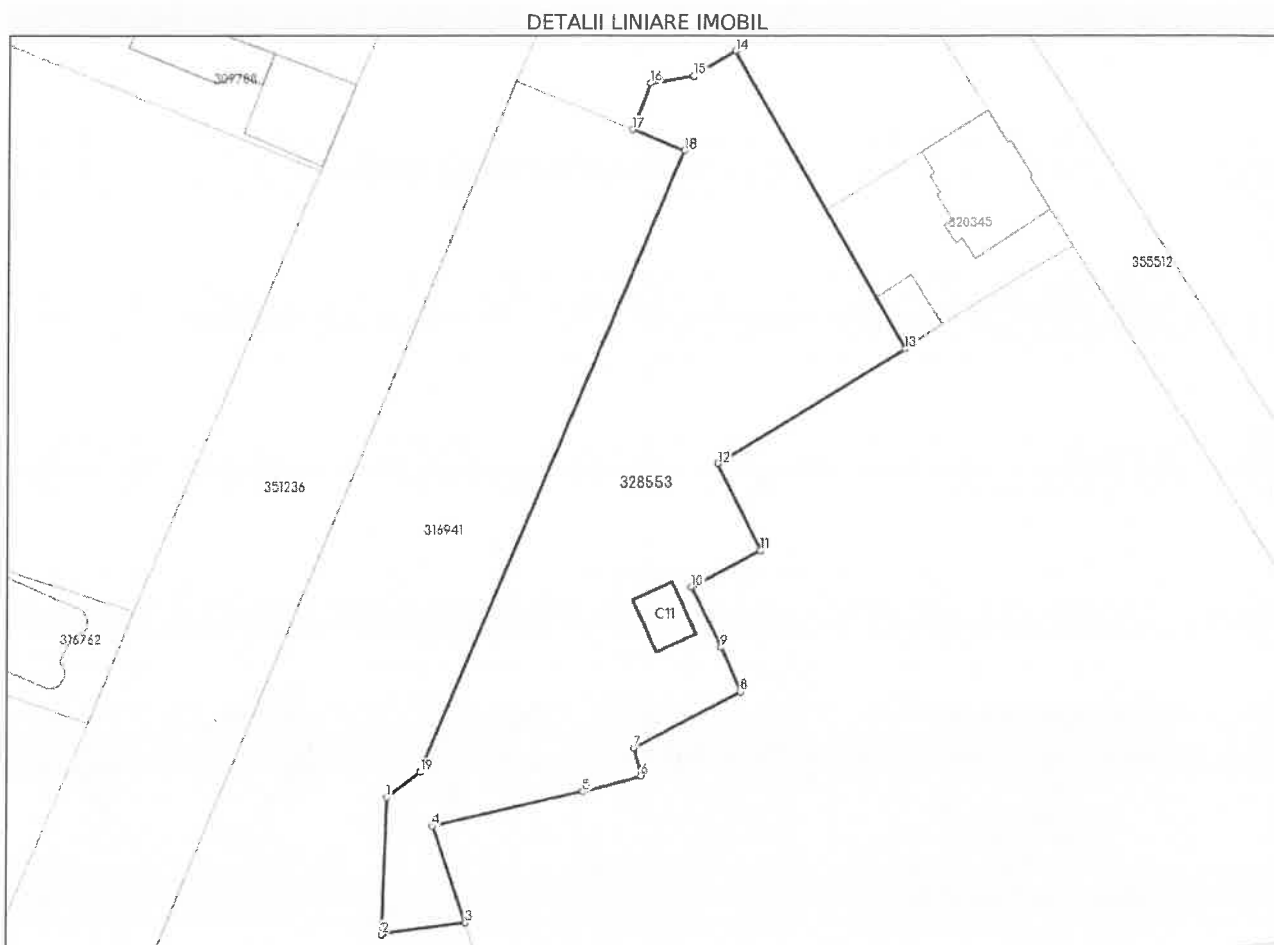
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328553	2.561	Imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.561	-	-	732/b/1; 7053/740/a; 733; 7474/737; 735; 736; 738/b/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	328553-C1	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construita la sol: 51 mp; magazie
A1.2	328553-C2	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol: 67 mp; magazie
A1.3	328553-C3	construcții industriale și edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol: 5 mp; magazie
A1.4	328553-C4	construcții industriale și edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol: 25 mp; magazie

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	328553-C5	construcții industriale și edilitare	141	Cu acte	S. construita la sol:141 mp; magazie centrala
A1.6	328553-C6	construcții industriale și edilitare	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; birou
A1.7	328553-C7	construcții industriale și edilitare	184	Cu acte	S. construita la sol:184 mp; birou
A1.8	328553-C8	construcții industriale și edilitare	434	Cu acte	S. construita la sol:434 mp; atelier mase plastice
A1.9	328553-C9	construcții industriale și edilitare	547	Cu acte	S. construita la sol:547 mp; platforma tehnologica (beton)
A1.10	328553-C10	construcții industriale și edilitare	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; platforma (depozit materiale)
A1.11	328553-C11	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; post trafo
A1.12	328553-C12	construcții industriale și edilitare	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; rezervor apa
A1.13	328553-C13	construcții industriale și edilitare	61	Cu acte	S. construita la sol:61 mp; rezervor carburanti (suprateran)
A1.14	328553-C14	construcții industriale și edilitare	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; casa pompe
A1.15	328553-C15	construcții industriale și edilitare	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; sopron

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.199
2	3	10.5
3	4	12.859
4	5	19.33
5	6	7.495
6	7	3.518
7	8	15.114
8	9	6.114
9	10	8.445
10	11	9.72
11	12	12.182
12	13	27.335
13	14	43.034
14	15	6.011
15	16	5.5
16	17	6.326
17	18	7.032
18	19	84.658
19	1	5.209

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

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

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

Data și ora generării,

27/02/2025, 12:48



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316941 Arad

Nr. cerere	25981
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare

100186696596



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 62611

Nr. topografic: 732/b/1:7053/740/a:733:

7474/737:735:736:738/b/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ANDREI SAGUNA, Nr. 81-85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316941	3.240	imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29350 / 09/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1306/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 550/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
29346 / 09/05/2007		
Act De Vanzare Cumparare nr. 1306/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 682/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
29350 / 09/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1306/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 270/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 292/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
29355 / 09/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1306/2007;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 545/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 293/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
29346 / 09/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1306/2007;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 300/3240 1) S.C. WINI IMOBILI S.A OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Conventie, cota actuala 308/3240	A1
	1) S.C. WINI IMOBILI S.A	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62611)	

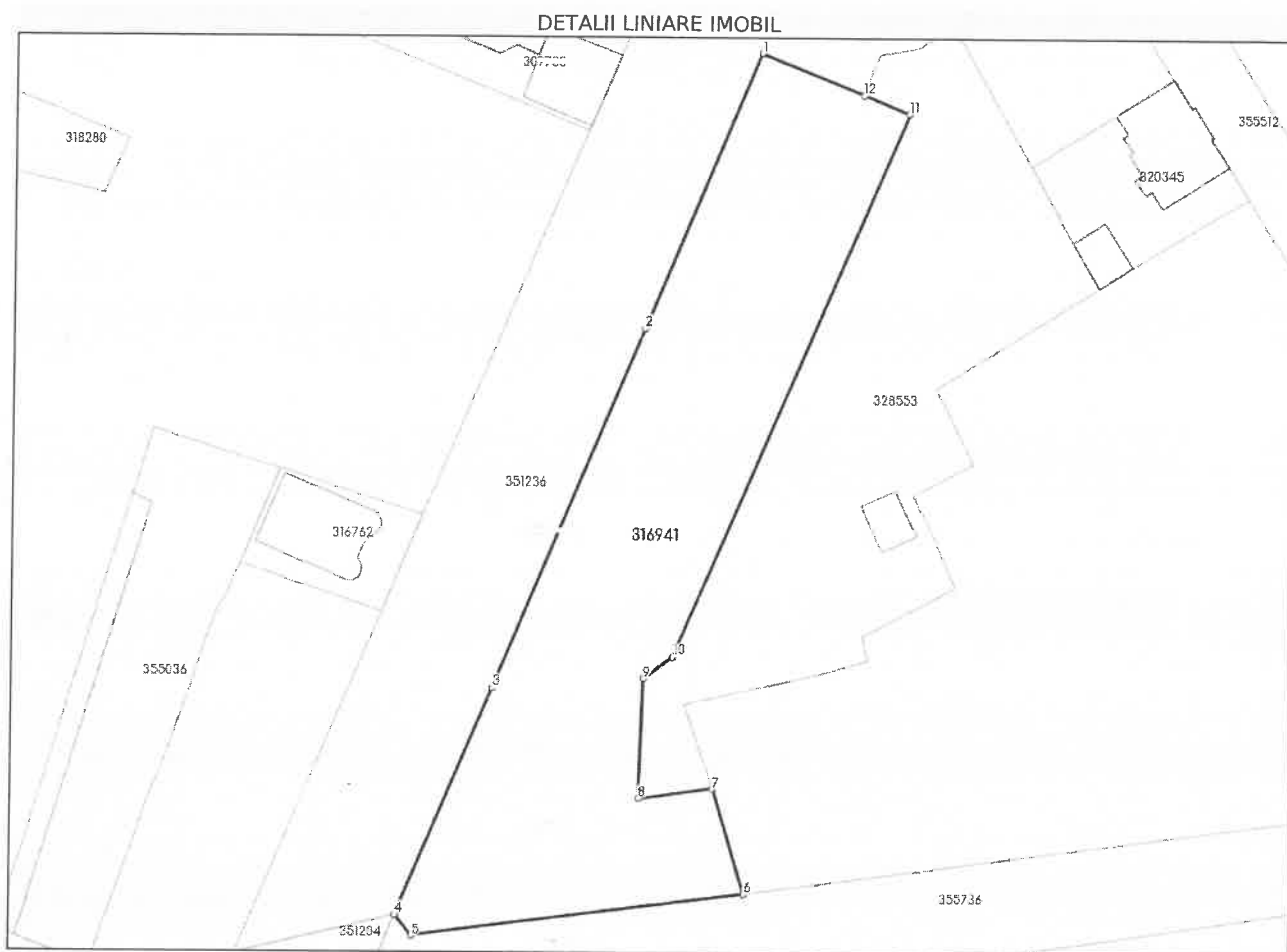
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316941	3.240	imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.240	-	-	732/b/1: 7053/740/a: 733: 7474/737: 735:736: 738/b/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	42.754
2	3	55.947
3	4	35.452

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	3.788
5	6	47.655
6	7	15.822
7	8	10.5
8	9	17.199
9	10	5.209
10	11	84.658
11	12	7.032
12	1	15.743

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/02/2025, 12:41



23 APR 2026

Nr. înregistrare: OUT26240/ 23.04.2026

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

SERVICIUL URBANISM

ÎN ATENȚIA, CONSILIER ING. LAURENȚIU FLORESCU

Nr. Proiect: **621 / 06.03.2025**

Denumire Proiect: **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**

Adresă obiectiv: **Mun. ARAD, Str. Andrei Șaguna, Nr.81-85, Jud. Arad.**

Referitor la: **e-mailul dumneavoastră din data de 20.04.2026.**

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.&S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, în calitate de beneficiar al proiectului „P.U.Z. și R.L.U.-ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, amplasament: Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin CF. Nr. 316941, 328553 Arad, prin prezenta vă înaintăm completarea documentației depuse la dumneavoastră cu numărul de înregistrare 15667 din data de 23.02.2026, astfel:

1. Memoriu revizuit;
2. Plan de acțiune revizuit;
3. U02 RU- Zonificare -revizuită;
4. U02.1 RU – Mobilare- revizuită;
5. U04 Proprietatea asupra terenurilor – revizuită;
6. Acord în autentic al ipotecarului 9/19.03.2026;
7. CD.

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Correspondență:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad

e-Mail: office@pro-arhitectura.ro

Telefon: 0747 552 184 – Andreea IONCE

0742111187- Izabela Bora





PROARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Δ-NUL

31 MAR 2026

Nr. înregistrare: OUT26194/ 30.03.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

SERVICIUL URBANISM

ÎN ATENȚIA, CONSILIER ING. LAURENȚIU FLORESCU

Nr. Proiect: 621 / 06.03.2025

Denumire Proiect: „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”

Adresă obiectiv: Mun. ARAD, Str. Andrei Șaguna, Nr.81-85, Jud. Arad.

Referitor la: Nr.ad. 15667/A5/05.03.2026



NR: 28581
DATA: 30/03/2026
COD: 1F79E

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.&S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, în calitate de beneficiar al proiectului „P.U.Z. și R.L.U.-ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, amplasament: Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Saguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin CF. Nr. 316941, 328553 Arad, prin prezenta vă înaintăm completarea documentației depuse la dumneavoastră cu numărul de înregistrare 15667 din data de 23.02.2026, astfel:

1. Aviz Acces la Drumul Public Nr.27498/Z1/27.03.2026+ Anexă (2 exemplare).

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

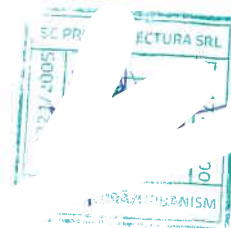
Correspondență:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad

e-Mail: office@pro-arhitectura.ro

Telefon: 0747 552 184 – Andreea IONCE



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 24795/A5/ 24.03.2026.

Spre știință,
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
B-dul Corneliu Coposu, Nr. 24/C, Mun. Arad, Jud. Arad
E-mail: office@pro-arhitectura.ro

Către,
S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.
Mun. Timișoara, Str. Vîlcea, Nr. 4, Jud. Timiș
S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Mun. Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 9 E, Jud. Timiș

Ca urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15667/23.02.2026, referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, cu suprafața totală de 5.801 mp, cât și a completărilor solicitate depuse la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr. 24795/18.03.2026, analizată în cadrul ședinței din data de **03.03.2026**,

În vederea emiterii Avizului tehnic, documentația va fi completată/revizuită cu:
-toate solicitările menționate în adresa noastră nr. ad. 15667/A5/05.03.2026;
-corelarea tuturor prevederilor cuprinse în adresa Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. ad. 92252/Z1/21.10.2025 (atașată în copie) cu Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. ad. 46541/Z1/30.05.2026, cu Avizul Comisiei de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public care va fi prezentat, cât și cu partea scrisă și desenată a documentației de urbanism menționată mai sus.

Completările/revizuirile se vor redepune cu adresă de înaintare în două exemplare identice (un exemplar original și o copie) pe suport de hârtie și 1 exemplar 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

	Funcția	Nume prenume	Seemnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		24 MAR. 2026
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.03.2026

AS
20 MAR. 2026



PROARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

A-NUL FLORESCU



NR: 25372
DATA: 19/03/2026
COD: 10562

Către:

Nr. înregistrare: OUT26177/ 19.03.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

SERVICIUL URBANISM

ÎN ATENȚIA, CONSILIER ING. LAURENȚIU FLORESCU

Nr. Proiect: **621 / 06.03.2025**

Denumire Proiect: **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**

Adresă obiectiv: **Mun. ARAD, Str. Andrei Șaguna, Nr.81-85, Jud. Arad.**

Referitor la: **Nr.ad. 15667/A5/05.03.2026**

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.&S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, în calitate de beneficiar al proiectului „P.U.Z. și R.L.U.-ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, amplasament: Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin CF. Nr. 316941, 328553 Arad, prin prezenta vă înaintăm completarea documentației depuse la dumneavoastră cu numărul de înregistrare 15667 din data de 23.02.2026, astfel:

1. CD;
2. Adresa dumneavoastră **Nr.ad. 15667/A5/05.03.2026;**
3. Acordul în formă autentică al ipotecarului S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L. în dublu exemplar

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Prin **Andreea IONCE**

SC PRO ARHITECTURA S.R.L.



Correspondență:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad

e-Mail: office@pro-arhitectura.ro

Telefon: 0747 552 184 – Andreea IONCE



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

19 MAR. 2026



PROARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ



NR: 24795
DATA: 18/03/2026
COD: 18C5A

Către:

Nr. înregistrare: OUT26170/ 18.03.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
SERVICIUL URBANISM

ÎN ATENȚIA, CONSILIER ING. LAURENȚIU FLORESCU

Nr. Proiect: 621 / 06.03.2025

Denumire Proiect: „**ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI**”

Adresă obiectiv: **Mun. ARAD, Str. Andrei Șaguna, Nr.81-85, Jud. Arad.**

Referitor la: **Nr.ad. 15667/A5/05.03.2026**

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.&S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, în calitate de beneficiar al proiectului „**P.U.Z. și R.L.U.-ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI**”, amplasament: Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin CF. Nr. 316941, 328553 Arad, prin prezenta vă înaintăm completarea documentației depuse la dumneavoastră cu numărul de înregistrare 15667 din data de 23.02.2026, astfel:

1. Adresa dumneavoastră **Nr.ad. 15667/A5/05.03.2026**;
2. Dovada înregistrării Declarației pe propria răspundere prin care beneficiarul declară că nu a primit solicitare de clarificare, completare sau modificare pentru Autorizația de Acces la Drumul Public;
3. Proces Verbal de Recepție emis de O.C.P.I Arad și Plan Topografic aferent;
4. Regulament local de urbanism revizuit;
5. Plan de acțiune revizuit;
6. Memoriu de prezentare revizuit;
7. U02 Reglementări urbanistice-Zonificare;
8. U02.1 Reglementări urbanistice – sugestie
9. ED-01 Plan reglementări edilitare;
10. U05 Ilustrații urbanistice.

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Prin Andreea IONCE



Correspondență:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad

e-Mail: office@pro-arhitectura.ro

Telefon: 0747 552 184 – Andreea IONCE



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 15667/A5/ 05.03.2026

Spre știință,
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
B-dul Corneliu Coposu, Nr. 24/C, Mun. Arad, Jud. Arad
E-mail: office@pro-arhitectura.ro

Către,
S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L.
Mun. Timișoara, Str. Vilcea, Nr. 4, Jud. Timiș
S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Mun. Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 9 E, Jud. Timiș

Ca urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15667/23.02.2026, referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, cu suprafața totală de 5.801 mp, analizată în cadrul ședinței din data de 03.03.2026, prin prezenta vă solicităm completarea/revizuirea documentației depuse cu:

- Completarea documentației conform „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Procesul Verbal de Recepție emis de O.C.P.I. Arad însoțit de Planul Topografic aferent;
- Acordul în formă autentică pentru documentația de urbanism a ipotecarului S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L., notat în C.F. nr. 316941 – Arad și C.F. nr. 328553 – Arad.
- Avizul Comisiei de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public;
- Cuprinderea în partea scrisă a tuturor datelor despre circulația auto, pietonală, retrageri, utilități, bilanțurile teritoriale a zonei studiate și a incintei cu propuneri;
- Marcarea în piesele desenate a dimensiunilor aferente circulației auto corelate cu avizul Comisiei de Sistematizarea Circulației, a cotelor retragerilor, cât și a tuturor celorlate propuneri să fie reprezentate pe planșe (unități și subunități propuse, bilanțuri teritoriale, completarea legendei, etc.);
- Plan reglementări edilitare;
- Planșă ilustrare urbanistică;
- În Planul de acțiune se va face referire doar la „dezvoltator”, conform art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Completările/revizuirile se vor redeține cu adresa de înaintare în două exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar 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.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei	05 MAR. 2026
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu	05.03.2026



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Nr. înregistrare OUT26150/ 16.03.2026

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

**Arhitect Șef, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare monumente**



Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Ioan Alexandru, nr. 15, jud. Arad, în calitate de elaborator al documentației de urbanism al beneficiarului **MARIO IMO INVEST SRL & MIRO HOUSE SRL**, pentru documentația de urbanism: „**ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI**” amplasat în intravilanul Mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 81-85, Jud. Arad, identificat prin CF nr. **316941 ARAD, 328553 ARAD**, conform Certificat de Urbanism nr. 346/06.03.2025, emis de Primăria Municipiului Arad, vă solicităm înregistrarea declarației pe proprie răspundere, privind aprobarea tacită a avizului de ACCES LA DRUMUL PUBLIC din cadrul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ARAD.

Spre soluționare vă înaintăm Declarația pe propria răspundere nr. 46/10.03.2026, Dovada solicitării avizului de acces drum cu Nr. de înregistrare 92251 din 13.10.2025.

Arad, 16.03.2026

**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. pentru
MARIO IMO INVEST SRL & MIRO HOUSE SRL**



Adresă de corespondență:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Str. Corneliu Coposu nr. 24 C, etaj 6, Arad, Arad

e-Mail: office@pro-arhitectura.ro

Nr. telefon:

0747552184 DT- Ionce Andreea

0742 111 187 -Izabela Bora



NR: 23443

DATA: 16/03/2026

COD: 1A73A



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 400003, Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
COMISIA DE ELIBERARE A AVIZULUI PENTRU ACCES
LA DRUMUL PUBLIC PENTRU PUZ/PUD



NR: 92251
DATA: 13/10/2025
COD: 5EEFE

Persoana juridica / persoana fizica autorizata MARIO IMO INVEST SRL & MIRO HOUSE cu sediul în localitatea ARAD, str. VILCEA, nr. 4, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0722455741, fax -, email calinileatm@gmail.com
C.U.I. 9565661, Nr. înregistrare în Registrul Comerțului J35/755/24.06.1997 reprezentat legal prin dl/dna ILEA REMUS CĂLIN, având funcția de REPREZENTANT LEGAL

Persoana fizică cu domiciliul în localitatea
str., nr., bl., sc., et., ap.
jud/sector telefon titular al B.I./C.I. seria nr., eliberat de la data de, adresă email

vă solicit eliberarea Autorizației de acces la drumul public pentru PUZ/PUD, în vederea realizării lucrării:
„ZONĂ SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE F

adresa: str. ANDREI SAGUNA, nr. 81-85

Proiectant PRO ARHITECTURA SRL, loc. ARAD, stradă CORNELIU COPCIU, nr. 24C, Telefon 0742111187, fax -, email office@pro-arhitectura.ro

Anexat prezentei documentația cuprinde:

- Certificatul de Urbanism, pentru lucrările care conform Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, necesită autorizație de construcție
- Plan de situație care să cuprindă accesul la drumul public (din care sa reiasă exact zona afectată de lucrări: carosabil, poduri, parcuri, piste de biciclete, trotuare/alei, terenuri de sport, spații verzi etc.), scara 1:500 – 2 exemplare;
- Fotografii cu situația existentă la data depunerii documentelor;

Precizez că pentru notificări referitoare la autorizația de acces adresa de email este:
office@pro-arhitectura.ro

Arad, data 08.10.2025

Semnătura _____

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

Număr/data înregistrare beneficiar: 46/10.03.2026	Număr/data înregistrare:/..... UAT competentă cu aprobarea documentației de amenajare a teritoriului sau a documentației de urbanism
---	--

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitarea de clarificare,
completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord
cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere

Subsemnatul/Subsemnata⁽¹⁾, ILEA REMUS-CĂLIN, CNP 1690926054745, cu domiciliul⁽²⁾ în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA, sectorul -, cod poștal -, str. VILCEA nr. 4, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0722455741, adresa pentru corespondența electronică calinileatm@gmail.com, în calitate de reprezentant legal al⁽³⁾ MARIO IMO INVEST SRL, cu sediul în TIMIȘOARA, Str. Vilcea, Nr.4, Jud.Timiș, beneficiar al documentației de amenajare a teritoriului/documentației de urbanism⁽⁴⁾ Elaborare PUZ și RLU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERT CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI” pentru care se solicită analizarea și promovarea spre aprobare,

sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar pe propria răspundere că pentru avizele și acordurile menționate în tabelul de mai jos a fost depusă, conform legislației în vigoare, documentația în vederea obținerii acestora și în termenele prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor nu au fost primite de la emitent/emitenți, în condițiile legii:

- ☒ [X] nicio solicitare de clarificare, completare sau modificare;
- ☒ [X] niciun aviz sau acord cu sau fără condiții;
- ☒ [X] nicio adresă de respingere.

Anexez documente doveditoare pentru fiecare aviz/acord solicitat pentru care în termenul legal nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere, după caz, respectiv pentru:

Nr. Avizul/ Acordul crt. solicitat	Denumire instituție/ entitate de la care s-a solicitat avizul/ acordul	Data și număr înregistrare solicitare aviz/acord. (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Data și număr depunere răspuns la clarificări, completări sau modificări. (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Data împlinirii termenului de transmitere a solicitării de clarificare, completare sau modificare, de eliberare a avizului/ acordului cu sau fără condiții ori de eliberare a adreselor de respingere
1	AVIZ PENTRU ACCES LA DRUMUL PUBLIC	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	92251/13.10.2025	12.11.2025
2				
3				
...				

Declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, că datele înscrise în prezenta cerere și în documentele anexate sunt reale, corecte, complete și perfect valabile și înțeleg că invocarea în fața unei autorități sau instituții publice a obținerii unui aviz sau acord ca urmare a procedurii aprobării tacite, omițând cu știință prezentarea răspunsului ori a notificării primite în cadrul procesului de emitere a avizelor și acordurilor, reprezintă fals în declarații, constituie infracțiune și se pedepsește conform legii. Sunt de acord ca⁽⁵⁾ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD să prelucrez datele mele cu caracter personal, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) - GDPR. Temelul juridic al prelucrării acestor date este consimțământul subsemnatei/subsemnatului. Consimțământul în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și furnizarea datelor menționate mai jos sunt voluntare. Acest consimțământ poate fi revocat în orice moment, printr-o notificare către⁽⁵⁾ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD conform prevederilor GDPR referitoare la drepturile persoanelor vizate. Toate datele cu caracter personal colectate vor fi stocate numai cât este necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost colectate, plus termenele de arhivare prevăzute de dispozițiile legale în materie, și/sau atât cât este necesar pentru ca părțile să își poată exercita drepturile legitime.

Am înțeles această declarație de consimțământ și sunt de acord cu prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

Data 10.03.2026
Semnătură



Precizări de completare

- ^(1) Numele și prenumele solicitantului, inclusiv inițiala tatălui.
- ^(2) Adresa solicitantului, persoana fizică care acționează în numele beneficiarului autoritate/instituție publică sau persoană fizică, precum și adresa beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- ^(3) Se va completa cu denumirea beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- ^(4) Se va completa cu titlul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- ^(5) Se va completa cu denumirea autorității publice la care se depune solicitarea de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

A5

15667/23.01.2026 Δ-NUL FLORESCU

Barbates!

CTAFU
03-03-2026
(15)

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

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

Subsemnatul ILEA REMUS-CĂLIN în calitate
de/reprezentant al
MARIO IMO INVEST S.R.L. & MIRO HOUSE S.R.L. CUI 9565661
cu sediul /domiciliul în județul TIMIȘ
municipiul/orașul/comuna TIMIȘOARA
satul _____ cod poștal _____
str. VÂLCEA nr. 4
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax 0722455741 email
calinileatm@gmail.com

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

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef
promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru
documentatia de urbanism:

346/06.03.2025
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. ANDREI ȘAGUNA
nr. 81-85 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF 316941 ARAD,
CF 328553 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

PMA - A5 - 09

Data 23.01.2026

Semnătura

CONTACT
L.S. Mail: office@pro-arhitectura.ro
Telefon: 0725 624 998 - D. teh. Ionce Andreea
0742 111 187 - Ing. Bora Izabela

NOTĂ DE INFORMARE

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



Banca Transilvania

SWIFT: BTRLRO22
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12-019-18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Confirmare tranzacție Transaction confirmation

Plătitor / Payer

Nume / Name

SECULICI GHEORGHE BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA

Cont / Account

RO11BTRLRONCRT0557641401

Beneficiar / Beneficiary

Nume / Name

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Cont / Account

RO36TREZ70020F335000XXXX

Detalii / Details

Număr / Number

10

Operațiune / Operation

Plată bugetară

Suma / Amount

1,216.37 RON

Descriere / Description

TAXA RUR PUZ ZONA SERV SI COM INTRAVIL
ARAD SAGUNA 5801mp MARIO IMO INVEST
si MIRO HOUSE ARH GH SECULICI

CUI/CNP

17244352

Referință / Reference

2601620058007000

Data / Date

16.01.2026

Tip plată / Payment type

Urgent

Status

În procesare

FACTURA

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Nr. Reg. Com.: J
 C.I.F.: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : SECTOR1
 Contul : RO36TREZ70020F335000XXX
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1042143
 Cumparator : BIA SECULICI GHEORGHE
 Nr. Reg. Com.:
 C.I.F.: 42609727
 Sediul : B-DUL DECEBAL NR.2
 ARAD
 Judetul : ARAD
 Contul :
 Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1042143
 Data(ziuă,luna ,anul): 20.01.2026
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
	TARIF EXERCITARE PT.PUZ	LEI	1,00	1216,3700	1216,37		
ARH.SECULICI GHEORGHE/BENEF.MARIO IMO INVEST SRL/AMPLSTR.A.SAGUNA NR.81-85/ARAD/AR/S=0,58 HA/PUZ 239 EUR							
MOD DE PLATA Ord.Plit: 1216,37 Document: 1042143/20.01.2026							
FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR. A01301 ARH.SECULICI N.GHEORGHE Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA							
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia			Total din care : accize	1.216,37	0,00	
	Numele delegatului						
	C.N.P.			Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6) 1.216,37		
	Buletinul/cartea de identitate						
seria nr. eliberat							
Mijlocul de transport							
Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la							
data de 20.01.2026 ora 16:13:28							
Semnaturile							



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: MARIO IMO INVEST SRL

Sediu social: Municipiul Timișoara, Strada VILCEA, Nr. 4, Județ Timiș

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de înregistrare: 9565661 din data de: 04.07.1997

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ35/755/1997
Nr. de ordine în registrul comerțului: J35/755/24.06.1997
Data eliberării: 13.11.2020

Director,
Floarea BRINDA

Seria B Nr. 4151363

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL TIMIȘ

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: MIROHOUSE S.R.L.

Sediu social: TIMIȘOARA, Calea Buziasului, Nr. 9E, Județul TIMIȘ

Activitatea principală: Activități ale bazelor sportive - 9311

Cod Unic de înregistrare: 16466512 din data de: 28.05.2004

Nr. de ordine în registrul comerțului: J35/1607/27.05.2004

Data eliberării: 03-12-2003

Seria B Nr. 2034649

DIRECTOR,

Floarea Brînda



ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. & MIRO HOUSE S.R.L.**, cu sediul în Mun. Timișoara, str. Vilcea, nr. 4, Jud. Timiș, număr de ordine în Registrul Comerțului: J35/755/24.06.1997, cod unic de înregistrare 9565661, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** în calitate de reprezentant, să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru necesare pentru obiectivele din cadrul proiectelor dezvoltate de companie în Județul Arad.

**S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. &
MIRO HOUSE S.R.L.**

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata Falcă Ela, arhitect cu drept de semnătură, având TMC
identificată prin _____ eliberat de _____ în data de _____
cu domiciliu în _____ în calitate de
administrator la societatea **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, îi împuternicesc pe **IGAȘ
LUIGI-DAMARIUS, FLOREA ADRIAN VALENTIN ȘI FLAVIUS BUN** în calitate de
reprezentanți, să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile
publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de
documente pentru **MARIO IMO INVEST S.R.L. & MIRO HOUSE S.R.L.**

arh. FALCĂ ELA



SINAIA IMOBILI S.R.L.

Sediu: București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, lot. 3/1, Office Building, Et. 1, Sp.E1-08, sector 2

Nr. de ordine în Registrul Comerțului J202504843700; CUI RO 52087752

Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J2025048437009

Nr. înregistrare: 9/19.03.2026

Către: **MARIO IMO INVEST S.R.L.**
CUI 9565661

MIRO HOUSE S.R.L.
CUI 16466513

ACORD

Subscrisa, **SINAIA IMOBILI S.R.L.** (succesor al WINI IMOBILI S.A. – CUI 23127772), persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, lot. 3/1, Clădirea Office Building, etaj 1, Spațiul E1-08, Sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2025048437009, având Identificatorul Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2025048437009 și codul de identificare fiscală RO 52087752, reprezentată legal prin Președintele Consiliului de Administrație – Luminița-Stela Sîrbu, în calitate de **vânzător** în Contractul de vânzare cu plata prețului în rate autentificat sub nr. 588/16.05.2025 de Notar Public Odangiu Carla-Ioana din cadrul Societății Profesionale Notariale MOTICA și ODANGIU, încheiat cu societățile MARIO IMO INVEST S.R.L. (CUI 9565661) și MIRO HOUSE S.R.L. (CUI 16466513), în calitate de cumpărători, (denumit în continuare **“Contractul de Vânzare”**), cu privire următoarele imobile (**“Imobilele”**):

- imobilul reprezentat de teren intravilan, din categoria de folosință „curți-construcții”, situat în municipiul Arad, strada Andrei Saguna nr. 81-85, județul Arad, în suprafață de 3.240 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 316941 (nr. CF vechi: 62611) a municipiului Arad, identificat cu nr. cadastral 316941 (nr. topografic: 732/b/1:7053/740/a:733: 7474/737:735:736:738/b/2;
- imobilul situat în municipiul Arad, strada Andrei Saguna nr. 81-85, județul Arad, intabulat în Cartea Funciară nr. 328553 (nr. CF vechi: 73784) a municipiului Arad, format din (i) teren intravilan, din categoria de folosință „curți-construcții”, în suprafață de 2.561 mp, identificat cu nr. cadastral 328553 (nr. topografic: 732/b/1; 7053/740/a; 733; 7474/737; 735; 736; 738/b/1/1, și (ii) post trafo cu suprafața construită la sol de 39 mp, identificat cu nr. cadastral 328553-C11 ;

declaram că suntem de acord ca societățile MARIO IMO INVEST S.R.L. (CUI 9565661) și MIRO HOUSE S.R.L. (CUI 16466513) să efectueze toate demersurile necesare în vederea obținerii de PUZ, certificat de urbanism și autorizații de construire cu privire la Imobile, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale în vigoare.

Prezentul acord va servi societăților MARIO IMO INVEST S.R.L. (CUI 9565661) și MIRO HOUSE S.R.L. (CUI 16466513) în fața tuturor autorităților și instituțiilor competente, în vederea obținerii autorizațiilor necesare.

Prezentul act este semnat cu semnătură electronică extinsă, sub forma unui înscris în formă electronică, conform prevederilor legale în vigoare.

SINAIA IMOBILI S.R.L.

Prin Președintele Consiliului de administrație
Luminița-Stela Sîrbu

SIRBU LUMINITA-STELA

Digitally signed by SIRBU LUMINITA-STELA
Date: 2026.03.19 11:18:41 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 18147 din 28.02.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 346 din 6 MAR. 2025

În scopul :

Elaborare PUZ si RLU „ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI” - corespunzator Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de MARIO IMO INVEST SRL, MIRO HOUSE SRL pers. juridica cu sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, satul , sectorul , cod poștal , Str. Vilcea, nr. 4, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , mail office@pro-arhitectura.ro,calinileatm@gmail.com, înregistrată la nr. 18147 din 28.02.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. ANDREI SAGUNA, nr. 81-85, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 316941 Arad, 328553 Arad

TOP: CAD 316941, CAD 328553.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Imobile: Terenuri intravilane (si post trafa) in proprietatea privata a: „WINI IMOBILI S.A.”

Suprafata teren conform CF 316941 = 3.240 mp., CF 328553 = 2.561 mp.

Cererea pentru elaborarea documentatiei de Urbanism se va face de catre titularul unui drept real.

2. REGIMUL ECONOMIC

UTR nr. 2. Destinatie conform PUG: I - zona unitati industriale, subzona unitati industriale nepoluante - In2b.

In 2b subzona unitati industriale nepoluante.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zona comercială și funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise: funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și servicii)

Categoria de folosință a terenurilor: curți construcții.

Se solicita: “Elaborare PUZ si RLU ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI”



CONFORM CU ORIGINALUL

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 2 - in conformitate cu Regulamentul aferent PUG: In2b subzona unitati industriale nepoluante.

Suprafata teren conform CF 316941 = 3.240 mp., CF 328553 = 2.561 mp.

- Echipare cu utilitati in zona: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

Avand in vedere prevederile PUG si RLU al Municipiului Arad, in scopul solicitarii se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, conditionat de obtinerea avizului de Oportunitate, cu respectarea acestuia, al prevederilor Legii nr. 350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), Legii nr. 50 / 1991 rep., H.G.R. nr. 525 / 1996 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010-2000.

- Prealabil initiierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

- Documentatia se va elabora si se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona.

- In perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

- Conditiiile urbanisticele (POT, CUT, retrageri, distante fata de limitele laterale, etc.), respectiv regimul de inaltime vor fi stabilite prin PUZ.

- Se va studia relatia lotului cu drumul public si vecinatatile. Se va reglementa modalitatea de acces, auto si pietonal, circulatiile interioare.

- Se vor asigura accesele carosabile si pietonale corespunzatoare, accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, cu respectarea normelor de siguranta si fluenta a traficului in conformitate cu prevederile legale, potrivit importantei si destinatiei constructiei; se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- Se va avea in vedere posibilitatea de amenajare a PLATFORMEI destinata depozitarii recipientelor de colectare selectiva de deseuri municipale cu respectarea art.4 din Ordin 119/2014 si legislatiei in vigoare.

- Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare, extinderea retelelor se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate si avizelor tehnice a furnizorilor de utilitati. Realizarea cailor de acces, acceselor auto si pietonale, a drumurilor de incinta si a echiparii edilitare se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ-ului, cu respectarea reglementarilor si legislatiei in vigoare.

- Se vor asigura spatii verzi si locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform reglementarilor locale in vigoare.

- Nu vor fi afectate proprietatile invecinate si domeniul public.

- Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize:

Aviz de oportunitate, Apa - Canal (Compania de Apa Arad), Energie electrica (retele electrice banat), GAZ (Delgaz Grid SA), Aviz Orange Romania Communications, PSI, PC (Protectia Civila), Agentia Pentru Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Aviz de principiu Directia Edilitara a Primariei Arad (administrator drum public), Politia Rutiera - Serviciul Circulatie, Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

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

- In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic, in format vectorial (dwg / STEREO 70).

- Avizele au fost stabilite in cadrul sedintei de acord unic din 04.03.2025.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru Elaborare PUZ si RLU „ZONA SERVICII SI COMERT CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCESURI” - corespunzator Avizului de Oportunitate.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



CONFORM CU ORIGINAL!!!

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

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

- 6 MAR. 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 68,01 lei, conform chitanței seria **OP BANCA TRANSILVANIA** nr. 54, 55 din 28.02.2025, taxă de urgență 1.000,0 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

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

05.03.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Pintican Edina

CONFORM CU 0



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

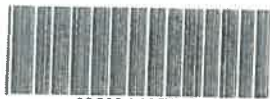
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



ORIGINALUL

Cod verificare



100186697100

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 316941, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
 Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

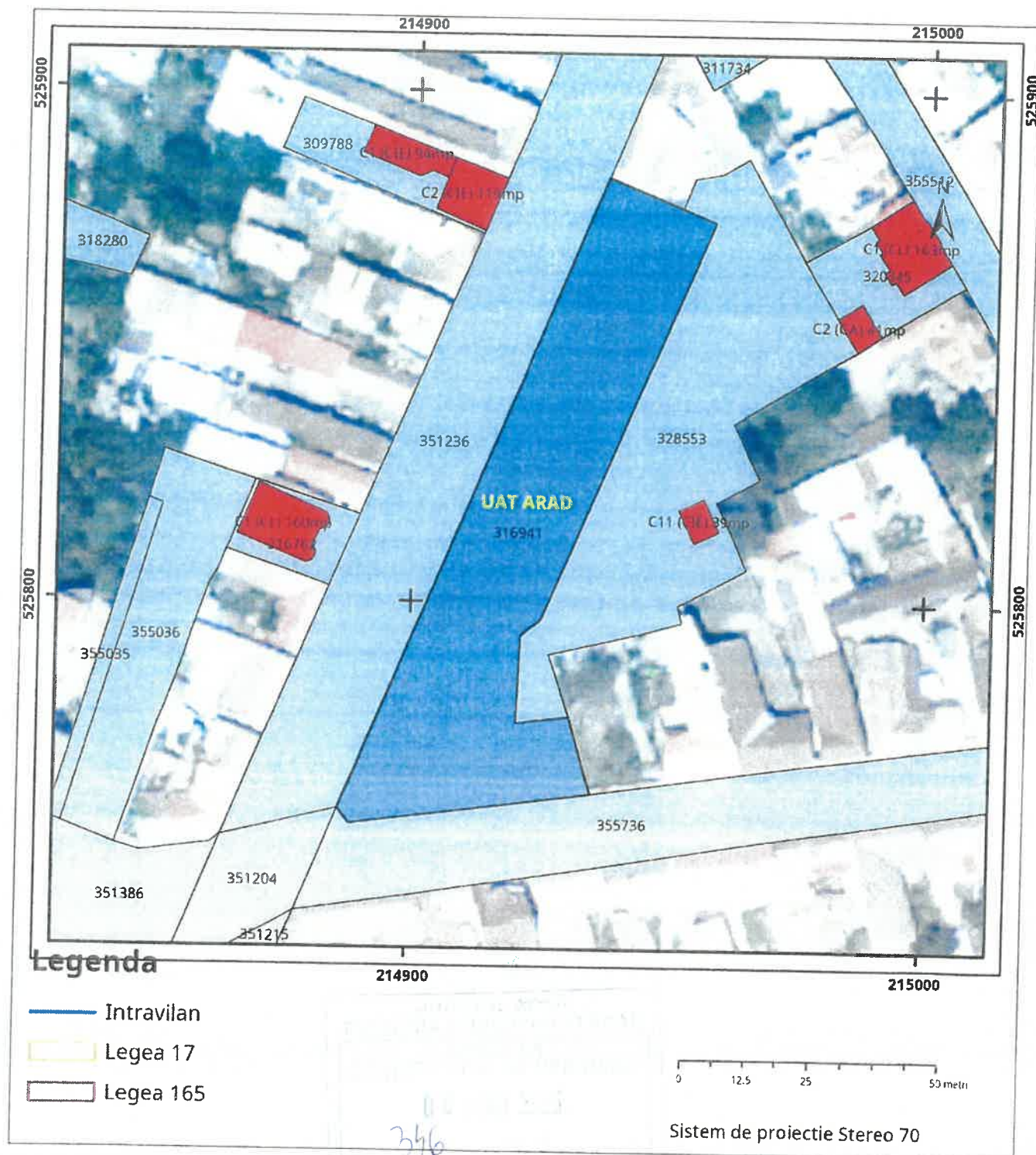
Nr.cerere	25983
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Teren: 3.240 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3240mp

Plan detaliu



Cod verificare



100186697768

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 328553, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
 Str. Andrei Saguna, Nr. 81-85

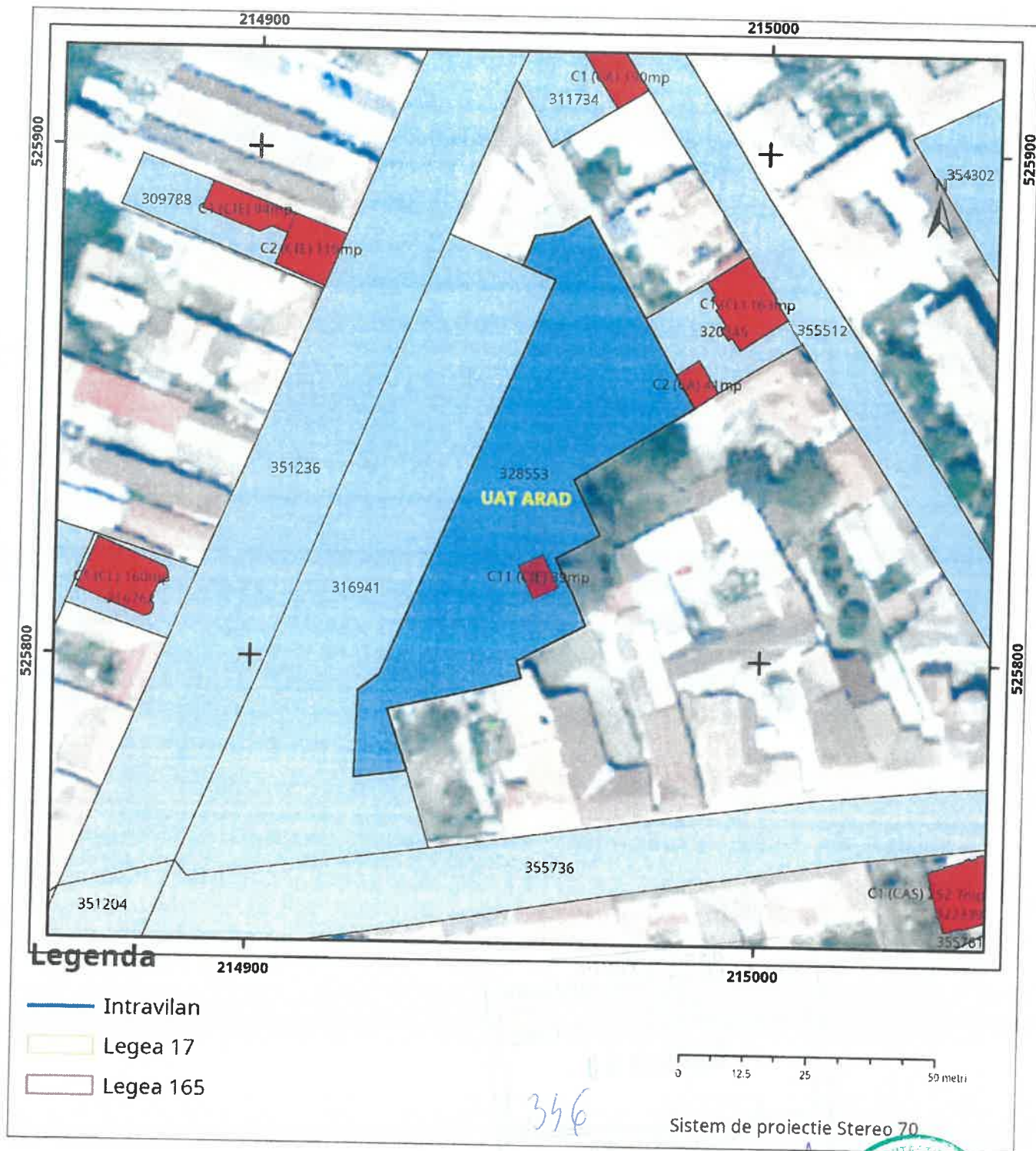
Nr.cerere	25995
Zluea	27
Luna	02
Anul	2025

Teren: 2.561 mp

Teren: Intravilan

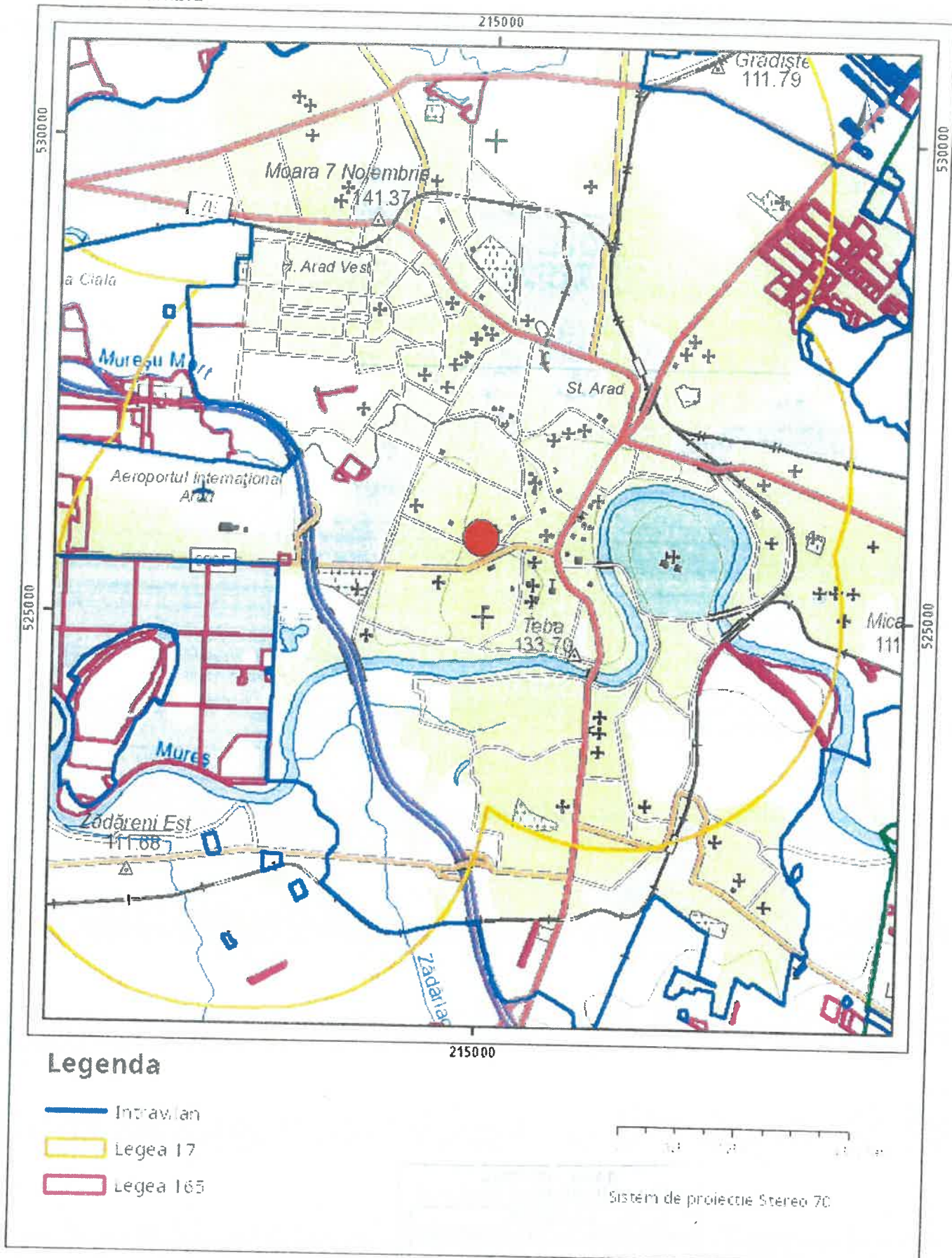
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2561mp

Plan detaliu



CONFORM CU ORIGINA



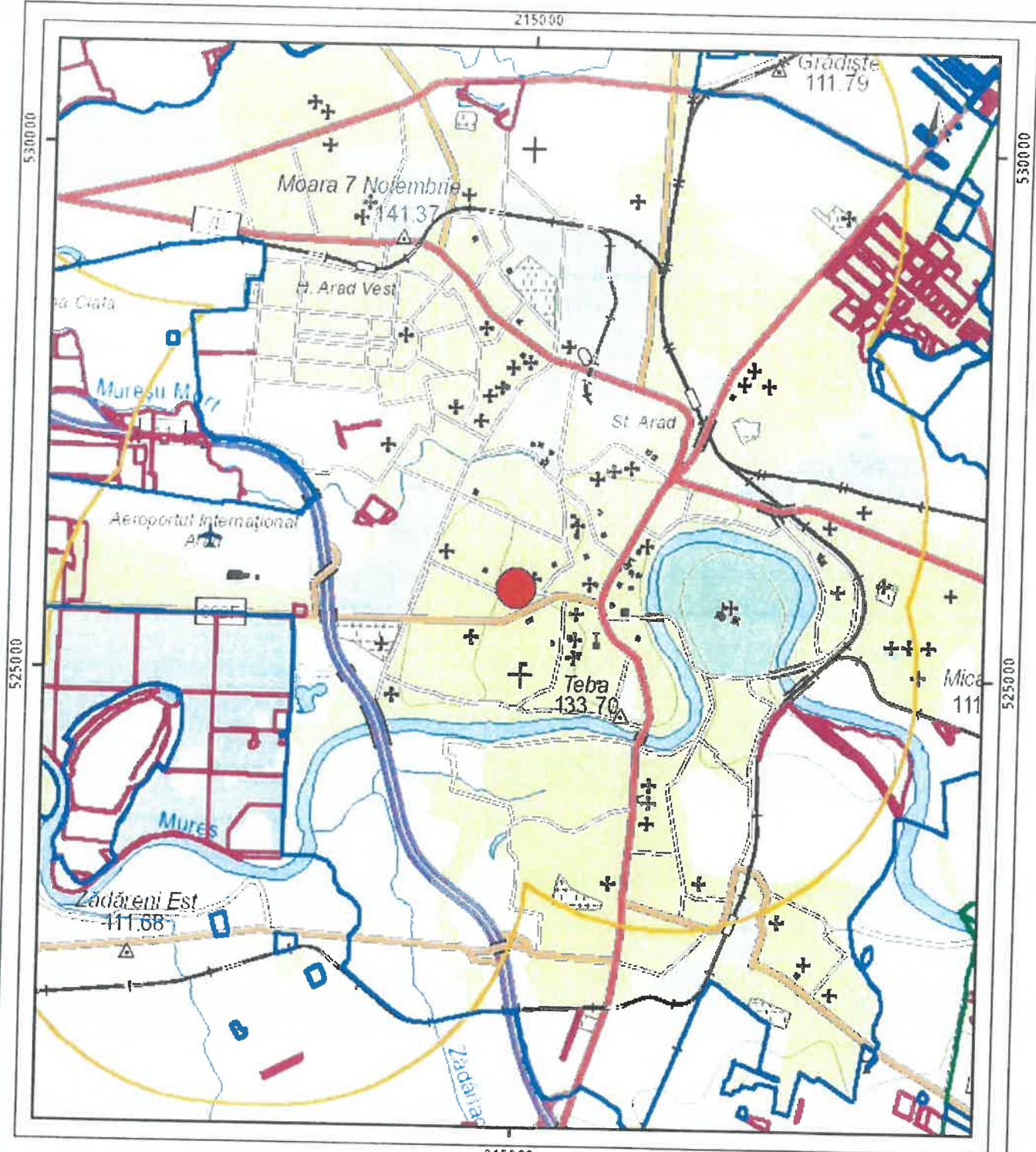


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale) 346
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

CONFORM CU ORIGINALUL

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 27-02-2025 12:51



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2018
Data și ora generării: 27-02-2025 12:43