FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și RLU aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 3 – 2026
EMITERE AVIZ TEHNIC

FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

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

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:
Șef proiect: Arh. Gheorghe SECULICI, RUR D E

Proiectant de specialitate rețele edilitare: S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Ing. Cătălin Jescu

Proiectant de specialitate rețele rutiere : S.C. COSO CONS S.R.L.
Ing. Florin Coșoveanu

Elaborator: S.C. VOLUM VIZ S.R.L.
Arh. Răzvan NEAGU

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

1.1. Foaie de capăt
1.2. Foaie de gardă
1.3. Borderou de piese scrise și desenate
1.4. Memoriu de prezentare aferent etapei 3
1.5. Regulament local de urbanism
1.6. Plan de acțiune

2. PIESE DESENATE

2.1. Încadrare în teritoriu 1:5000	Planșa U00
2.2. Situația existentă 1:2000	Planșa U01
2.3. Situația existentă 1:1000	Planșa U01.1
2.4. Studiu cvartal 1:2000	Planșa U01.2
2.5. Reglementări urbanistice – zonificare 1:2000	Planșa U02
2.6. Propuneri de mobilare 1:2000	Planșa U02.1
2.7. Ilustrație urbanistică 1:2000	Planșa U02.2
2.8. Proprietate asupra terenurilor 1:2000	Planșa U03
2.9. Reglementări edilitare	Planșa ED 01
2.10. Plan de situație lucări rutiere	Planșa 1

3. ANEXE

3.1. Certificat înregistrare fiscală titular	Nr. 1925 din 28.12.2023
3.2. Extrase CF aferente incintă cu propuneri	Nr. 20 din 03.06.2025
3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU	Nr. 9259,35679/A5 din 03.06.2025
3.4. Aviz de oportunitate	Nr. 61305,81726/A5 din 06.10.2025
3.5 Raport informarea publicului ETAPA I	Nr. 18351 din 04.08.2025
3.6 Raport informarea publicului ETAPA II	Nr. 27424434 din 06.11.2025
3.7 Acord Compania de Apă Arad SA + Anexă	Nr. 215101684 din 29.07.2025
3.8 Aviz Rețele Electrice România + Prelungire	Nr. AFO775658/33979/31367
3.9 Aviz DelGaz Grid SA	din 23.09.2025
3.10 Aviz Orange România SA + Condițiii Tehnice PROTELCO SA + Anexa	Nr. 291 din 20.08.2025
3.11 Aviz CTP SA	Nr. 481 din 04.09.2025
3.12 Notificare Direcția de Sănătate Publică	Nr. 1.123.359 din 29.09.2025
3.13 Acord ISU – Prevenirea și stingerea incendiilor	Nr. 1.123.360 din 29.09.2025
3.14 Acord ISU – Protecție civilă	

3.15	Aviz Agenția Națională de îmbunătățiri funciare	Nr. 189 din 10.09.2025
3.16	Aviz Transgaz SA	Nr. 70580 din 20.08.2025
3.17	Decizie Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	Nr. 19670 din 23.10.2025
3.18	Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română	Nr. 1059 din 11.02.2026
3.19	Aviz IPJ – Poliția Municipiului Arad – Biroul Rutier	Nr. 291.005 din 24.09.2025
3.20	Aviz acces drum Primăria Mun. Arad	Nr. 76997/Z1 din 12.09.2025
3.21	Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației	Nr.ad.19060/Z1/17.03.2026

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL **ZONĂ FUNCTIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE**
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Calea Zimandului, CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138
BENEFICIAR:	SC MLS PROIECT ARAD SR
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	MAI 2026
PROIECT NR:	623/17.03.2025
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA 3 – EMITERE AVIZ TEHNIC**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea aprobării documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu H.C.L.M.A. nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu H.G. 525 / 1996, prelungit prin H.C.L.M. 588/2023 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata totală de 110.100,00 mp, compusă din 5 terenuri proprietate privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, în conformitate cu prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138. Terenurile, definite ca teren viran de folosință arabil, face parte din intravilanul municipiului, este reglementat P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023 ca zona UTR nr.56, subzona construcții comerciale și construcții de prestări servicii, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

Amplasamentul are următoarele <u>vecinătăți</u>:

- la Nord - proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL şi H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local

de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad şi CF nr. 340139 - Arad;

- la Vest - Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 - Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665- Arad (proprietate UAT Arad);
- la Est proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 - Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183-Arad;
- la Sud - proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 - Arad (proprietate Municipiul Arad).

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiune actuală de UTR nr. 55: LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 - subzonă construcții comerciale; și UTR nr. 56: I zonă unități industriale, subzona ISco56a - subzonă construcții comerciale, subzona - ISpr56a - subzonă construcții prestări servicii. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acesteia la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a activităților propuse.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad, respectiv **Avizul de Oportunitate** nr. **20** din **03.06.2025**.

Scopul prezentei documentații îl constituie realizarea Etapei a III-a - elaborarea propunerilor finale ale Planului Urbanistic Zonal, în vederea aprobării documentației prin hotărârea autorității administrației publice locale competente, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism, ale Avizului de Oportunitate

Zona de studiu a fost extinsă de la **110.100,00 mp** la suprafața de **328.900,00** mp pentru a putea studia o bună organizare a circulațiilor în raport cu trama stradală existentă. În urma analizei s constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă reglementată este rezidențială, de industrie, comerț și servicii, însă într-un stadiu de dezvoltare, majoritatea terenurilor din proximitatea imediată a zonei de studiu fiind libere de construcții.

Spre nord-vest este propusă o zonă de spații comerciale prin HCLM nr.616/16.12.2019.

Spre est există o linie electrică aeriană, care impune o zonă de protecție, fiind propusă spre introducere în subteran.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproximativ 33 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei de nord a orașului, terenul fiind reglementat în vederea dezvoltării unor zone rezidențiale, industriale, comerciale și de servicii.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de **110.100,00 mp**. Terenul reprezintă proprietatea privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte: rezidențial, comerț, servicii, spații administrative și adaptarea infrastructurii și

amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24º19' longitudine estică de Greenwich şi 46º11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

Zona studiată se suprapune cu direcția de dezvoltare a orașului Arad înspre zona de Nord, către drumul european E68.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea industrială propusă.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare industriale ale acestei zone, neutilizată încă la potenţialul maxim.

Categoria de folosință actuală: terenurile sunt proprietăți private, în suprafață totală de 110.100,00 mp, identificate prin:
-C.F. nr. 340151 - Arad ARAD S.R.L.; teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT
-C.F. nr. 340148 - Arad teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340146 - Arad - curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340142 - Arad ARAD S.R.L., cu drept de teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ipotecă Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340138 - Arad ARAD S.R.L.; teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT

2. Categoriile funcționale conform P.U.G. şi R.L.U. aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în:
- UTR nr. 55: LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 - subzonă construcții comerciale;
- UTR nr. 56: I zonă unități industriale, subzona ISco56a - subzonă construcții comerciale, subzona - ISpr56a - subzonă construcții prestări servicii.

Generalități conform R.L.U. aferent P.U.G.:

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M

– LMu56 -subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban (locuinţe de serviciu)

IS - zonă pentru instituţii gttt şi servicii de interes general

– ISco56a, - subzonă construcţii comerciale

– ISI56 - subzonă construcţii de învăţământ
– ISpr56a,b - subzonă construcţii de prestări servicii
I - zonă unităţi industriale
– In56 - subzonă unităţi industriale nepoluante
A - zonă unităţi agricole
– A56 - subzonă unităţi agricole
Gc - zonă gospodărie comunală
– Gce - subzonă gospodărie comunală cimitir existent
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecţie
– Pp56a - subzonă protecţie linie înaltă tensiune
– Ppp56 - suzbonă perdea protecţie

Art. 2 - Funcţiunea dominantă a zonei *- zonă comercială, prestări servicii*

Art. 3 - Funcţiunile complementare admise ale zonei:

Sedii de firme, asociaţii, birouri

Art. 4. Utilizări permise

- Se vor autoriza lucrări de întreţinere şi renovare pentru clădirile existente

Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii

- În zona cu interdicţie temporară de construcţie se vor autoriza construcţii numai pe baza unei documentaţii de urbanism aprobate P.U.D. sau P.U.Z.. cu respectarea prevederilor şi condiţiilor puse de aceste documentaţii.

- Se vor autoriza extinderi de unităţi industriale numai în incintele unităţilor existente.

Art. 6 - Interdicţii temporare

- Interdicţia temporară de construcţie până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între limita intravilanului existent la sud şi centura de ocolire la nord, pe o fâşie paralelă (de 150m) paralelă cu DN79.

Art. 7 - Interdicţii permanente

Nu se vor autoriza construcţii de unităţi industriale şi de depozitare

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale.

Orientarea construcţiilor pentru cult se face cu respectarea cerinţelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcaşelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcţiilor de locuinţe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1.5 h la solstiţiul de iarnă.

În cazul unei parcelări, construcţiile de locuinţe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1.5 h la solstiţiul de iarnă..

Pentru spaţiile comerciale se va respecta orientarea faţă de punctele cardinale prevăzute în P.U.D.-ul care va fi aprobat.

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

Art. 9 - Amplasarea faţă de drumurile publice

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

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

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Utilizări permise

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie ISco56a,b.

Utilizări admise cu condiţii

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

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

Utilizări interzise

Orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 10 - Amplasarea faţă de căi navigabile; existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea faţă de căile ferate din administraţia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea faţă de aeroporturi

Nu este cazul.

Ar. 13- Amplasarea faţă de fâşia de protecţia a frontierei de stat

Nu este cazul

Art. 14 - Amplasarea faţă de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta.

- *retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor) maxim 10m.*

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice. Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Art. 15 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. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății împrejmuită sau nu, este de 1,90m;*
- *în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.*
- *distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;*
- *distanțale minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:*
  - *accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.*
  - *în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).*

Art. 16 Accese carosabile

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

- *se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;*
- *se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (pesonalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;*
- *rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor*

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

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 și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.*

Construcțiile de locuinte

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.*

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Construcțiile de birouri și sedii de firme vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituții de utilitate publică:

- *accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);*
- *accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.*

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 -Racordarea la rețele tehnico- edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- *se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;*
- *beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;*
- *beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;*
- *beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

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

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

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea 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 administrației publice specializate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și constructiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

- *front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;*
- *suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
- *adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- *asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);*
- *asigurarea echipării tehnico- edilitare necesare;*
- *forme și dimensiuni adecvate conform tipului de dotare și conform funcțiunii.*

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea excecutării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate ale consiliilor locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: ISpr56a,b și ISco56a,b.

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 a ansamblului urban;*
- *respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;*

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

Art. 23 - 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.

Se vor folosi:

- *materiale de construcție durabile;*
- *învelitori țigle;*
- *finisajele exterioare adecvate funcțiunii;*
- *culorile în concordanță cu ansamblul urban;*
- *fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.*

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a 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.

Zone comerciale: 85%

Zona agricola:

- *pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;*
- *procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.*

POT max. = 55% (pentru LMu55a)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- *CUT max. = 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)*
- *CUT max. = 0.8 (pentru LMu55a*

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

Art. 25 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabilii ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- *trebuie asigurat accesul carosabil;*
- *se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;*
- *necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.*

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- *un loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²*
- *un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;*
- *un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;*
- *un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².*

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

Art. 27- Împrejmuiri

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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.

Se vor respecta împrejmuirile prevăzute în P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR :

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;

- HCLM nr. 202 din 09 Septembrie 1999 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D. aferent "Stație distribuție carburanți", Municipiul Arad, elaborator S.C. RENOVATIO S.R.L. ;
- HCLM nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent "Spații comerciale", intravilan Municipiul Arad, Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin CF. nr. 340161 – Arad și CF nr. 340139 – Arad, elaborator BIA arh. Vesea Ionel Mircea, beneficiar FGG Immobilien SRL;
- HCLM nr. 7 din 09.01.2018 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiste beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;
- HCLM nr. 447 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: "Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad", intravilan Municipiul Arad, elaborator S.C. Tara Plan S.R.L., beneficiar S.C. Imotrust S.A ;
- HCLM nr. 557 din 25 octombrie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, elaborator S.C. Plasis S.R.L., beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L.;
- HCLM nr. 178/2002 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U aferente: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence", Grădiște, Arad, intravilanul Municipiului Arad, județ Arad;
- HCLM nr. 336 din 27.06.2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: ,,Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii. realizare acces din DN 7", Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, Proprietari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela Dezvoltator: S.C. Mateca S.R.L, Proiectant general: S.C. Geometrica Construct S.R.L.;
- HCLM nr. 89/2012 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z și R.L.U. aferente: „CONSTRUIRE SECȚIE TBC A SPITALULUI CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, SISTEMATIZARE ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES", beneficiar: CJ Arad, Elaborator: S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.;
- HCLM nr. 166/2005 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D. – „EXTINDERE HALĂ INDUSTRIALĂ", Arad, Calea Zimandului FN, Beneficiar: S.C. SIRE S.R.L., Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L.;
- HCLM nr. 95/ 27.02.2018 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z și R.L.U. aferente: „Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces", Arad, Calea Zimandului, Beneficiar: S.C. Mateca S.R.L, Elaborator: S.C. Geometrica Construct S.R.L.;
- AVIZ DE OPORTUNITATE Nr.55 din 04.12.2025 P.U.Z și R.L.U. aferente: „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERT", Calea Zimandului, Nr. 16-18 Beneficiar: P.F.A. MOȚ GINEL ADRIAN Și MARANDIUC CIPRIAN;
- HCLM nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- HCLM nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;

- Documentaţia faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi Conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 si avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificarile si completarile ulterioare.
- Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitata normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE :

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;
- Ridicare topografică;

1.3.3. TEMA PROGRAM

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în Avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte rezidențială - locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ, realizate astfel încât să se respecte:
- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi şi indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic şi programului arhitectural în raport cu suprafaţa terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile în zonă;
- Sistematizarea şi viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populaţiei și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE DESPRE EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24º19' longitudine estică de Greenwich şi 46º11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 110,100 MP, compusă din 5 terenuri proprietate privată a SC MLS PROIECT ARAD S.R.L., în conformitate cu CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, incluse în UTR nr. 56 conform P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

În urma analizei se constată faptul că în prezent, înspre nord în UTR 56 este prezentă funcțiunea comercială, urmată de terenuri agricole. Înspre sud este prezentă o zonă pentru instituţii publice şi servicii de interes general. Spre est este prezent un caracter funcțional mixt, format din rezidențial și clădiri tip hală de producție și logistică, cât și terenuri agricole proprietate privată.

În cadrul terenurilor învecinate cu zona reglementată, se regăsesc societăți comerciale si societăți ce prestează diverse servicii, zone industriale nepoluante și depozitare, care vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc în imediata vecinătate, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale curente umane și veterinare, (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Zona reglementată se înscrie în tendința de dezvoltare a nordului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexuri rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare rezidenţială a acestei zone, neutilizată încă la potenţialul maxim.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul, definit ca teren viran, categorie de folosință aravil, face parte din intravilanul municipiului inclus în UTR nr. 56 al P.U.G.-ului aflat în vigoare, reglementat prin P.U.Z. ca LMu55a - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ISco56a - Subzonă construcții comerciale ISpr56a - Subzonă construcții prestări servicii, adiacent E671/DN79/ Calea Zimandului.

2.2.2. AMPLASAMENT ȘI VECINĂTĂȚI

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Terenuri proprietate privata, terenuri fara constructii, parcela Nr Cad. 340134, parcela Nr.
- Cad. 340139, parcela Nr. Cad. 340161, proprietate privata;
- la V – drum de exploatare Nr. Cad 340152 și Nr. Cad 339665, terenuri proprietate privată;
- la S – Terenuri proprietate privata, parcela Nr Cad. 340129, drum de servitute Nr. Cad. 339921,
- parcela Nr. Cad. 340110, proprietate privata;
- la E – drum public european E671/ DN 79/ Calea Zimandului.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare rezidenţială a acestei zone, încă neutilizată la potenţialul maxim.

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordarea la sensul giratoriu propus la DN79/ Calea Zimandului, cât și prin sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică a terenului pentru a asigura accesul pe terenul studiat din două căi rutiere.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitatea de extindere a acestora din Calea Zimandului.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful

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

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

Reţeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureş, cu panta de 0,3‰ şi un debit mediu multianual de cca. 170 m^3/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m^3/s. În timpul apelor mari şi al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m^3/s, iar cel maxim de 41m^3/s î perioadele de vegetaţie (iunie-august). Mărimea bazinului de recepţie al Mureşului 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.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanţa de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațile regimului precipitaților din zonă.

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

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: –1oC în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;

- Temperatura medie anuală: +10,4oC

b) Precipitaţii:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Flora

În zona studiată şi în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, ameninţate cu dispariţia, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiţii geotehnice

Amplasamentul cercetat se găseşte în localitatea ARAD – judeţul ARAD, situată în Câmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor şi chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găseşte într-o zonă de câmpie joasă, având suprafaţa relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

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

Din punct de vedere geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică.

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

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

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colţ Tc = 0,7s. Factorul de amplificare dinamică maximă a acceleraţiei orizontale a terenului de către structură β0 = 2,5. Spectrul normalizat de răspuns elastic Se(T) = ag β(T) se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menţionat) iar acceleraţia orizontală a terenului pt. proiectare ag = 0,20g.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheţ în zona de amplasare a viitoarelor construcţii este de 0,70 m...80cm.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ŞI CONSTRUCŢII

În prezent, pe terenuri nu există construcţii sau amenajări.

2.4. CIRCULAŢIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Pentru o bună desfășurare a activităților în concordanță cu funcțile propuse este necesară racordarea la sensul giratoriu propus de pe Calea Zimandului, cât și sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică a terenului pentru a asigura accesul pe terenul studiat din două căi rutiere.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea perimetrului reglementat va fi asigurată prin racordarea la sensul giratoriu propus pe Calea Zimandului, element de infrastructură care facilitează conectivitatea cu rețeaua rutieră principală. Suplimentar, se propune sistematizarea și modernizarea drumului de exploatare existent în partea vestică a amplasamentului, în vederea îmbunătățirii accesului secundar și a optimizării circulației interne.

Prin aceste intervenții se urmărește asigurarea fluenței traficului și integrarea optimă a incintei în rețeaua de circulație locală, fără a se genera disfuncționalități semnificative în traficul general al zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială, comercială și de servicii.

Terenul studiat are destinația de teren viran, categorie de folosință arabil, fiind situat în intravilan.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiata are suprafața de cca 328,900 mp. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunile predominante în zonă sunt cele de comerț și servicii, industrie nepoluantă și depozitare, dezvoltate coerent pe loturi cu o bună accesibilitate la domeniul public.

În învecinate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități industriale, comerciale și depozitare, care vin în sprijinul funcțiunii propuse. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), spații administrative(creșe, grădinițe) și locuire.

Având în vedere:

- pe latura de Nord a parcelei, se află complexul comercial Momax Arad și Metro la o distanță de aproximativ 100m
- pe latura de Est, de cealaltă parte e drumului E671 se află un teren agricol in suprafață de aproximativ 4,3ha, Nr. Cad. 340307, cu potențial de dezvoltare urbană. În imediata vecinătate a parcelei cu Nr. Cad. 340307 se află un cartier rezidențial cu regim de înălțime P+1 si P+1+M, la o distanță mai mare de 250m față de terenul studiat.

- pe latura de Sud se află cladiri comerciale, regim înălțime D+P+1+M, Nr. Cad. 340110, aflat la o distanță de 40m.
- pe latura de Vest nu exista construcții la distanță mai mică de 800m, prin P.U.G. și R.L.U. aferent UTR 56, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M și că în zona studiată la Vest, în UTR 55, regimul de înălțime este reglementat prin PUG si RLU aferent la P+2 pentru zona rezidentială, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retragerile care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere

Unitățile cu alte funcțiuni nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea complexului propus, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zone reglementată se compune din 5 terenuri, având o suprafață de 110.100,00 mp, proprietatea privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, conform extraselor prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013, Arad.

Folosința actuală este de teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

Terenurile, având forme regulate în plan, sunt libere de construcții.

2.5.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat se regăsesc zone cu funcțiuni de comerț și servicii, unități industriale nepoluante, depozitare, cult, gospodărie comunală, dar și terenuri virane.

Pe terenul studiat nu se găsesc amenajări sau construcții existente.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv în zonă cu funcțiuni mixte : rezidențial - locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

2.5.6. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea unui procent minim de spațiu verde de 39%, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- prezența liniei de electricitate aeriană impune respectarea unei distanțe de siguranță și a unui culoar de protecție cu lățimea totală de 12 m (6 m din ax).
- proximitatea față de un drum național impune o zonă de protecție, neconstruibilă de 22m din axul drumului.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Pentru elaborarea prezentei documentații, nu a fost necesară întocmirea unor studii de fundamentare suplimentare, realizate concomitent cu Planul Urbanistic Zonal. Informațiile și analizele utilizate au fost considerate suficiente pentru susținerea propunerilor de reglementare urbanistică.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

Conform Acordul Companiei de Apă Arad SA nr. 18351 din 04.08.2025, în vecinătatea obiectivului studiat, Compania de Apă Arad are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

Conform Acordul Companiei de Apă Arad SA nr. 18351 din 04.08.2025, în vecinătatea obiectivului studiat, Compania de Apă Arad are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitaţii colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un o rețea de gaze naturale de presiune medie la care se va putea face branșarea. În acest sens a fost obținut Avizul de Principiu Delgaz grid S.A. nr.215101684/29.07.2025.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică (conform Avizului de amplasament favorabil Condiționat nr. 27424434/06.11.2025 din partea Rețele Electrice România S.A.), la care se va putea racorda incinta aferente investiției.

2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată benenficiază de servicii de telecomunicații aeriane și subterane, la care se va putea propune branșarea imobilului, în conformitate cu Avizul pozitiv condiționat nr. AFO775658/33979/31367 din 23.09.2025 din partea Orange România S.A. însoțit de anexa cu privire la Condițiile Tehnice emisă de S.C. Protelco S.A.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă din zona studiată nu afectează negativ cadrul natural, iar din punct de vedere al protecției mediului nu au fost identificate disfuncționalități semnificative.

Prin implementarea prezentului Regulament Local de Urbanism, se urmărește menținerea unui echilibru funcțional între suprafețele construite și cele verzi, prin alocarea unei proporții minime de 39% din suprafața totală reglementată pentru spații verzi la sol și plantate.

Această măsură contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit, la reducerea impactului antropic asupra microclimatului local și la integrarea sustenabilă a noilor funcțiuni în cadrul urban și natural existent.

2.8.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale majore (cutremure, alunecări de teren, inundații frecvente etc.), iar stabilitatea terenului este corespunzătoare pentru realizarea investițiilor propuse, conform investigațiilor geotehnice preliminare.

În perimetrul analizat nu au fost identificate obiective de patrimoniu cultural, istoric sau arhitectural care să necesite măsuri speciale de conservare sau protecție. De asemenea, zona nu prezintă potențial turistic sau balnear relevant din punct de vedere urbanistic.

2.8.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În prezent, terenul studiat nu este conectat la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială. În cadrul documentației se propune realizarea branșamentelor la rețelele edilitare, conform reglementărilor în vigoare și în funcție de capacitățile tehnice existente sau viitoare ale rețelelor publice.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile interioare se va realiza prin rigole deschise, protejate cu beton, care vor direcționa apele către un separator de hidrocarburi. Ulterior, apele epurate vor fi deversate în canalele de desecare existente în zonă.

Pe măsura dezvoltării urbanistice, este prevăzută realizarea unei rețele de canalizare pluvială cu colectarea apelor pluviale prin guri de scurgere, astfel încât întreaga suprafață reglementată să fie deservită corespunzător.

Prin metodele de execuție propuse și tehnologiile utilizate, nu se vor produce efecte negative asupra zonelor învecinate. Materialele rezultate din lucrările de decapare și săpătură vor fi valorificate prin utilizare la întreținerea drumurilor din zonă (pietruite sau din pământ) – inclusiv prin aport de balast

și piatră spartă – sau vor fi transportate către depozite special amenajate, stabilite de comun acord cu autoritățile locale, în cazul în care există un excedent.

Materialele utilizate în procesul de construcție sunt specifice acestui tip de lucrări și nu prezintă risc de poluare în faza de punere în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, oțel etc.

Beneficiarul și executantul lucrărilor au obligația de a obține, înainte de începerea execuției, toate avizele necesare de la deținătorii de rețele tehnico-edilitare subterane, privind poziționarea exactă a acestora și aplicarea eventualelor măsuri de protecție în zonele de intersecție sau suprapunere.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „ ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE".

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.Z., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitatea fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Anterior emiterii Avizului de Oportunitate a fost realizată informarea și consultarea publicului (Etapa 1 – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ), respectiv Raportul Nr.ad.9259,35679/A5/03.06.2025 aferent acesteia. Conform acestuia, documentația nu a fost consultată de nici o persoană și nici nu au fost formulate obiecții.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

În ceea ce privește cea Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare Nr.ad.61305,81726/A5/06.10.2025, au fost transmise 26 de notificări vecinilor direct afectați de propunerile P.U.Z., proprietarilor din zona studiată a documentației de urbanism și Direcția Patrimoniu

Prin adresa nr. 70964/05.08.2025, proprietarii învecinați au solicitat integrarea unui acces rutier la imobilul acestora prin intermediul sensului giratoriu prevăzut în soluția de circulație propusă prin documentația P.U.Z.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor intersați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Accesul auto/pietonal se va realiza atât dinspre est, din Calea Zimandului printr-o racordare la sensul giratoriu propus, dar și printr-un drum de exploatare aflat la vest de terenul propus spre reglementare.
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 252/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.
- 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 și HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea

Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023 - eliberat de Primăria Municipiului Arad se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în P.U.G. Municipiu Arad.

Incinta reglementată are suprafața totală de 110.100,00 mp si este compusă din 2 terenuri cu formă aproximativ regulată în plan. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340151 Arad	28500	Lot 1	teren viran, arabil
2	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340148 Arad	19700	Lot 2	teren viran, arabil
3	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340146 Arad	9000	Lot 3	teren viran, arabil
4	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340142 Arad	16500	Lot 4	teren viran, arabil
5	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340138 Arad	36400	Lot 5	teren viran, arabil

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentaţii în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament concomitent cu prezenta documentație de urbanism.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – aflat în curs de actualizare
- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent aprobat cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/14 NOIEMBRIE 2023.
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările şi completările ulterioare.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu sunt identificate obiective de patrimoniu cultural sau arhitectural care să necesite măsuri speciale de protecție. De asemenea, nu există resurse sau potențial balnear ori turistic relevante care să influențeze reglementările propuse.

Se va urmări asigurarea unui echilibru funcțional între suprafețele destinate construcțiilor și cele alocate spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, în acord cu normele urbanistice aplicabile.

Având în vedere că perimetrul analizat nu este inclus în zone cu valoare peisagistică deosebită, se poate aprecia că impactul asupra cadrului natural și vizual este redus și se menține în limite acceptabile. Funcțiunea propusă este compatibilă și se integrează armonios în contextul urbanistic existent, caracterizat printr-o funcțiune similară, predominantă în zonă.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- prezența liniei de electricitate de tensiune înaltă va impune respectarea unui culoar siguranță și de protecție de 12 m (6 m din ax);
- prezența Drumului Național 79 impune respectarea unei zone de protecție 22 m din axul drumului până în marginea exterioară.

4. SOLUȚIA PROPUSĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. TEMA PROGRAM

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte: rezidențial - locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ.

INDICATORI URBANISTICI

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- P.O.T. maxim - 35%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+1E+M (6m);

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime

- P.O.T. maxim - 40%;
- C.U.T. maxim - 2;
- Regim de înălțime maxim P+3E (13m);

ZM – Zonă servicii

- P.O.T. maxim - 35%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+2E (10m);

ZIS – Zonă învățământ

- P.O.T. maxim - 25%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+2E (10 m);

ZV – Zonă spații verzi amenajate

- P.O.T. maxim - 10%;
- C.U.T. maxim – 0.1;
- Regim de înălțime maxim P (3m);

ZCC – Zonă căi de comunicație

- P.O.T. maxim - 0%;

- C.U.T. maxim – 0;
- Regim de înălțime maxim 0 m.

Spații verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 12. Construcții comerciale:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Steren	15	1 / 50	15	15	1/4

Art. 15. Construcții de invățământ:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din Steren	30	1 / 30	30	30	1/5

Art. 19. Construcții de **locuințe unifamiliale** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

Art. 20. Construcții de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, **prevederile Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piaţă agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică. Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerţ en-detail:

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

b) Alimentaţie publică:
- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
c) Servicii:
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
d) Servicii manufacturiere:
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
e) Comerţ en-detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 11 (1) Construcțiile de invățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:
a) Învăţământ preşcolar (grădiniţe).
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
b) Şcoli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale.
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:
a) Invăţământ preuniversitar:
- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

Art. 14 (1) Construcțiile și amenajări de agrement cărora li se aplică prezentul regulament sunt:
a) Locuri de joacă pentru copii.
Amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
b) Parcuri, scuaruri.
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:
a) Locuri de joacă pentru copii, zone de picnic:
- un loc de parcare pentru 10 persoane.
b) Parcuri:
- 5 locuri de parcare pentru 10.000 mp suprafață amenajată.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:
a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.
Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcț.. multietajate dedicate

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilităţi:
- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obişnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obişnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obişnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obişnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obişnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obişnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilităţi: 3,70 x 5,40 m.

Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procen de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

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

Circulații - pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate se propune reconfigurarea drumului de exploatare din partea vestică prin cedarea catre domeniul public. Această operațiune va afecta terenurile studiate, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 477 mp.

De asemenea sunt propuse străzi private de incintă, menite să creeze o accesibilitate sporită a terenurilor pe care le tranzitează. Aceasta se va racorda mai apoi la sensul giratoriu propus pe DN79/ Calea Zimandului. La finalizarea, investiției, circulațiile private de incintă vor fi cedate domeniului public.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform U02 – Reglementări urbanistice –zonificare / R.L.U.

Subunități:

- ZL1 – Zonă locuințe individuale
- ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime
- ZM – Zonă servicii
- ZIS – Zonă învățământ
- ZV – Zonă spații verzi amenajate
- ZCC – Zonă căi de comunicații

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ							
BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ							
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE CEDARE DOMENIU PUBLIC = 477 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ CEDARE DOMENIU PUBLIC = 109 623 MP							
Zonă / Subzonă / U.T.R.	**P.O.T. Maxim**		**C.U.T. Maxim**	**RH. Maxim**	**H. Maxim**	**S. SPAȚII VERZI Minim**	
	MP	%	MP	M	M	MP	%
ZL1 – Zonă locuințe individuale	18 110	35	1	P+1+M	6	23 283	45
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime	5 805	40	2	P+3	13	5 080	35
ZM – Zonă servicii	730	35	1	P+2	10	730	35
ZIS – Zonă învățământ	755	25	1	P+2	10	1 960	65
ZV – Zonă verde	1 189	10	0.1	P	3	9 514	80
ZCC – Zonă căi de comunicații	0	0	0	0	0	44 803	16

4.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Retragerile obligatorii ale construcțiilor față de aliniamentul stabilit pentru zona studiată determină ca spațiul cuprins între aliniament și amplasamentul efectiv al clădirilor să fie considerat zonă non aedificandi, cu excepția amenajărilor permise, precum: împrejmuirile, accesele și terasele amenajate la o înălțime de maximum 0,40 metri față de cota terenului în starea sa inițială, înaintea realizării lucrărilor de terasament.

Amplasarea față de aliniament:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragerea față de aliniament minim 5,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- Construcțiile propuse pot fi dispuse pe limita edicabil, retragere 0,00m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii
- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;

ZIS – Zonă învățământ
- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate
- Nu este cazul.

ZCC – Zonă căi de comunicații
- Nu este cazul.

Retrageri față de limitale parcelei:

ZL1 – Zonă locuințe individuale
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragerea față de limita posterioară este de minim 5,00 m față de limitele loturilor;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime
- Construcțiile propuse pot fi dispuse pe limita edicabil, retragere 0,00m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului;

ZIS – Zonă învățământ
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului;

ZV – Zonă spații verzi amenajate
- Nu este cazul;

ZCC – Zonă căi de comunicații
- Nu este cazul.

Circulațiile pietonale vor fi dimensionate corespunzător, cu respectarea normativelor privind accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități. Se vor asigura căi de intervenție conforme pentru autovehiculele de pompieri, în acord cu normativele tehnice în vigoare.

Numărul locurilor de parcare va fi determinat conform H.C.L.M. nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, în funcție de destinațiile funcționale ale clădirilor propuse. Calculul va fi realizat înainte de obținerea Autorizației de Construire, în conformitate cu prevederile legale.

Terenurile identificate prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142 și CF nr. 340138 – Arad, sunt traversate de o linie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune, fapt ce impune stabilirea și respectarea unei zone de protecție corespunzătoare acesteia.

Totodată, în zona analizată se aplică o zonă de protecție rutieră aferentă Drumului Național DN79, în lățime de 22 metri măsurați din axul drumului, conform reglementărilor specifice.

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțimea maximă de 13m după cum urmează:

ZL1 – Zonă locuințe individuale
- Rh max = P+1+M, H maxim cornișă = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime
- Rh max = P+3, H maxim cornișă = 13,00 m;

ZM – Zonă servicii
- Rh max = P+2, H maxim cornișă = 10,00 m;

ZIS – Zonă învățământ
- Rh max = P+2 , H maxim cornișă = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate
- Rh max = P, H maxim cornișă = 3,00 m.

ZCC – Zonă căi de comunicații
- Rh max = 0, H maxim cornișă = 0,00 m.

4.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul către zona de studiu se va realiza prin două puncte:
- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realiat prin racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficientă către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimanduui**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

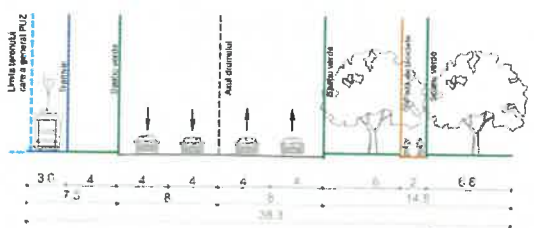
Circulații

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei studiate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de prezentul P.U.Z. De asemenea, toate circulațiile private din incintă vor fi cedate domeniului public la finalizarea investiției.

Profilele stradale propuse sunt următoarele:

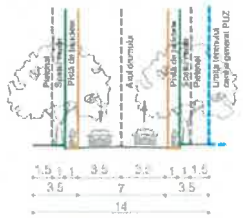
Profil stradal A-A' Calea Zimandului propus – 38,3 m
- 16 m carosabil (4 x 4m/bandă)
- 18,8m spațiu verde (variabil)
- 3 m tramvai
- 2 m piste biciclete (2 x 1m/pistă)

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' PROPUSĂ



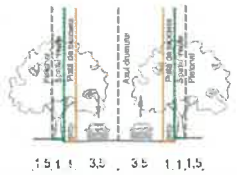
Profil stradal B-B' – De 1782 – 14 m
- 7 m carosabil (2 x 3,5 m/bandă)
- 3 m pietonal (2 x 1,5 m/pietonal)
- 2 m piste biciclete (2 x 1m/pistă)
- 2 m spațiu verde (2 x 1m)

SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



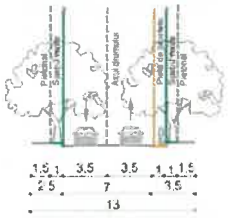
Profil stradal C-C' – Stradă principală interioară – 14 m
- 7 m carosabil (2 x 3,5 m/bandă)
- 3 m pietonal (2 x 1,5 m/pietonal)
- 2 m piste biciclete (2 x 1m/pistă)
- 2 m spațiu verde (2 x 1m)

SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



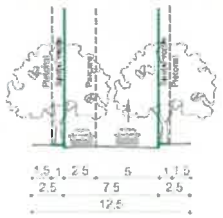
Profil stradal D-D' – Stradă secundară interioară – 13 m
- 7 m carosabil (2 x 3,5 m/bandă)
- 3 m pietonal (2 x 1,5 m/pietonal)
- 2 m spațiu verde (2 x 1m)
- 1 m piste biciclete

SECȚIUNE D-D' PROPUSĂ



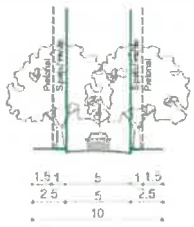
Profil stradal E-E' – Stradă secundară interioară – 12,5 m
- 7,5 m carosabil (3,5 m bandă + 2,5 m parcare)
- 3 m pietonal (2 x 1,5 m/pietonal)
- 2 m spațiu verde (2 x 1m)

SECȚIUNE E-E' PROPUSĂ



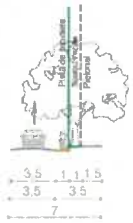
Profil stradal F-F' – Stradă secundară interioară – 10 m
- 5 m carosabil
- 3 m pietonal (2 x 1,5 m/pietonal)
- 2 m spațiu verde (2 x 1m)

SECȚIUNE F-F' PROPUSĂ



Profil stradal G-G' – Stradă secundară interioară – 7 m
- 3,5 m carosabil
- 1,5 m pietonal
- 1 m spațiu verde
- 1 m piste biciclete

SECȚIUNE G-G' PROPUSĂ



4.6. SPAȚII VERZI

Spații verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 12. Construcții comerciale:

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 agreement. 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.

Se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Steren	15	1 / 50	15	15	1/4

Art. 15. Construcții de invățământ:

a) Învățământ preşcolar (grădiniţe). Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m

Se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)

75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din Steren	30	1 / 30	30	30	1/5

Art. 19. Construcții de **locuințe unifamiliale** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

Art. 20. Construcții de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.7.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru nevoi tehnologice, dar şi pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca şi sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei și racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe Calea Zimandului.

Reţeaua de distribuţie a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat şi va avea diametrul minim Dn 100 mm.

Reţelele de distribuţie propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineţi de aerisire) care

se vor monta de regulă la intersecţii de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la reţeaua de distribuţie propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcţie de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferinţă în frontul stradal la limita cu domeniul public.

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la reţeaua de distribuţie apă propusă, care va fi echipată a cu hidranţi de încendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanţă de maxim 100m unul faţă de celălalt. Aceştia vor asigura un debit de incendiu de Qie= 5,00 l/s la un timp teoretic de funcţioinare a hidranţilor de 3 ore conform P118/2013.

Amplasarea hidranţilor de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distibuție apă, parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu in vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin branșamentul aferent fiecărei parcele.

A fost obținut Acordul Companiei de Apă Arad SA nr.18351 din 04.08.2025, cu următoarele condiții :

- *Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agreați 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(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.*
- *Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.*
- *Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.*

4.7.2. Canalizarea menajeră şi pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă CAlea Zimandului

Reţeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi transferată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurăţire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 şi amplasate la o distantă de maxim 60 m unul fată de celălalt.

Racordul la reţeaua de colectare ape uzate menjare stradală se va realiza prin racord menajer, iar apele evacauate se vor încadra în limita de încarcare cu poluanţi conform NTPA 002/2005.

In cazul în care vor exista operatori economici în incinta cu propuneri care in urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depăşesc gradul de încarcare cu poluanti conform NTPA 002/20015, se vor realiza staţii de preepurare individuale adecvate, după caz.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitaţii colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacau din incinte individuale în următoarele variante:

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare şi evacuare ape pluviale

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât şi cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon şi depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reţine materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriş) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtr coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incintă cât şi cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanţa de cel puţin 3,00m faţa de fundaţiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere şi pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanţe de cel mult 60m unul faţa de celălalt atât în incinte cât şi pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigaţii din împrejurimi.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecţii ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante

Se propune un sistem de colectare şi după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele invecinate să nu fie afectate.

4.7.3. Alimentarea cu energie termică

Se va putea asigura prin extinderea și branșarea la rețeaua de gaze naturale de pe Calea Zimandului.

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

A fost obținut avizul de principiu Favorabil Delgaz Grid SA Nr. 215101684/29.07.2025

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizare a unor puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă si alimentarea acestuia din linia electrică exitentă pe Calea Zimandului.

A fost obținut Avizul de amplasament favorabil Condiționat Nr. 27424434 din 06.11.2025 din partea Rețele Electrice România S.A. cu următoarele condiții :

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. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00;

D. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii;

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

F. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00;

G. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constitue traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00;

H. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabil sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00;

I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

J. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex.va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

K. . Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

L. Distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

M Distanta minima de APROPIERE, TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimeadeasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00;

N. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00;

O. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. Intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

P. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;

Q. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;

S. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;

T. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

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

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

Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

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

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

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.), dar și a tuturor proceselor tehnologice specifice activității propuse.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

De mentionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii retelelor edilitare.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

4.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deşeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

4.9. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată nu este deservită de reţeaua de transportul public.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, pentru toate categoriile de funcțiuni conform prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, **prevederile Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției (subiect tratat în paragraful 4.1. Tema Program).

4.10. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

A. PROPUNERILE ŞI MĂSURILE DE INTERVENȚIE - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare şi deversate în sistemul centralizat de utilităţi ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita - în combinaţie cu precipitaţiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toţi consumatorii de apă sunt racordaţi la sistemul de distribuţie a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulaţia, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziţia ei – nu are surse de risc naturale : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanţi sau substanţe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacaute din incinte în următoarele variante :

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate ;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante ;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deşeurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract şi transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Se va realiza o suprafață minimă de **40.8% spații verzi pe sol natural din suprafața totală, reprezentând o** suprafață de 44 803 mp **după cum urmează:**

- ZL1– Zonă locuințe individuale - 23 283 mp reprezentând 21.1% din suprafața totală;
- ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime - 5 080 mp reprezentând 4.6% din suprafața totală;
- ZM – Zonă servicii - 730 mp reprezentând 0.7% din suprafața totală;
- ZIS – Zonă învățământ - 1 960 mp reprezentând 1.8% din suprafața totală;
- ZV – Zonă spații verzi amenajate - 9 514 mp reprezentând 8.8% din suprafața totală.
- ZCC – Zonă căi de comunicație - 4 236 reprezentând reprezentând 3.8% din suprafața totală.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă şi însămânţare cu gazon.

i) Valorificarea potenţialului turistic şi balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potenţial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

B. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI :

B.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ŞI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

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

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenţia de a crea o zonă funcţională în acord cu cerinţele socio-economice, prin activităţi în concordanţă cu tendinţele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea şi transportarea deşeurilor, precum şi la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Funcțiunea solicitată de investior și propusă este de ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE

Această funcţiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Incinta studiată, compusă dintr-un singur teren, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, măsoară suprafața totală de aprox. 110 100mp conform acte – Extrase CF, și este liberă de construcții. Este situată într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o completare a infrastructurii şi a funcţiunilor actuale. La aceasta contribuie în special poziţia incintei faţă de circulații cu accesibilitate crescută precum Calea Zimandului/DN79.

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

- Zone de locuire individuală și colectivă;
- Zone de comerț și servicii;
- Zone pentru spații administrative;
- Zone verzi;
- Căi de comunicație rutieră: străzi de incintă de categoria III în municipiu.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini.

Nu s-au prevăzut restricţii în P.U.Z. aprobat anterior privind amplasarea de construcţii în zona studiată, astfel soluţiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităţilor pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

În zona studiată nu există areale reperate cu încărcătură arheologică, incinta studiată nu are potenţial balnear şi turistic.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificari de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementărilor şi restricţiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale şi amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanţa planului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spaţii verzi amenajate, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare desfăşurării activităţilor propuse, ce va asigura funcţionalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerinţe socio-economice, cât şi funcţionale, armonizând cerinţele cu potenţialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- APA

Lucrările de alimentare cu apă potabilă şi canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea şi completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltraţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potenţialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supraterane. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificarii acestora în conductele de canalizare.

- AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activităţile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spaţiilor cu ajutorul cazanelor care functionează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcţionării obiectivelor sunt:

➢ Surse staţionare dirijate – Pot exista emisii de poluanţi antrenaţi de gazele de ardere de la centrale termice.

➢ Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanţi sunt intermitente şi au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren şi al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum şi în vecinătatea acestuia.

Din datele prezentate se evidenţiează că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la centrale termice și autovehicule.

- SOLUL

Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă - păşune. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activităţi care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activităţile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuţie;
b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de execuţie a investiţiei nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanţi. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanţi de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcţie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcţionare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă şi staţionează în incinta studiată.
- Depozitarea necorespunzatoare a deşeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producţie şi menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deşeurilor de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Realizarea de spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producţie şi a deşeurilor menajere;
- Lucrări de întreţinere a solului în zonele verzi, cu plantaţii de arbori şi amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative şi arbuşti.

Lucrările de amenajare pentru spaţiile verzi propuse se execută cu material forestier si floricol adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietăţile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi biosistemele existente în zonă .

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

- ZGOMOTUL ŞI VIBRAŢIILE

Prin realizarea proiectului, activităţile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuţie;
b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot şi de vibraţii pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuţie a obiectivelor cât şi în perioada de exploatare.

Activităţile propuse în perioada de exploatare a obiectivului pot fi generatoare de zgomot şi vibraţii cu valori semnificative, însă terenul nu este nvecinat cu zone destinate locuirii.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activităţii asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei şi a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

- RADIAŢIILE

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiaţii, deci nu necesită măsuri împotriva radiaţiilor.

e) Relevanţa P.U.Z. pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

- Managementul deşeurilor

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deşeuri, ca urmare a activităţii desfăşurate:

- ➢ Deşeuri de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- ➢ Deşeuri din ambalaje şi cele rezultate din procesele de producţie;
- ➢ Deşeuri menajere şi asimilabile celor menajere.

Deşeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Deşeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului şi vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producţie, vor fi colectate selectiv în recipienţi cu destinaţie specifică şi vor fi preluate de societăţi autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăştierea lor sau depozitarea neconformă.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum şi ale HG 621/2005.

- Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

Din desfăşurarea activităţii propuse nu sunt preconizate consumuri de substanţe toxice şi periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

- Protecţia calităţii apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerinţele de calitate ale NTPA 002/2002, date fiind măsurile constructive şi tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările şi modificările ulterioare.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea la rețelelor existente pe Calea Zimandului, apa fiind utilizată în tehnologic și de uz caznic.

Datorită faptului că în zona studiată există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza racordul la rețele pe Calea Zimandului. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizar se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate prin sisteme de jgheaburi, burlane și rigole și vor putea fi deversate în bazine de retenție sau restituite în sos, după caz, descărcând în canalul de desecare existent în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în municipiu.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecţia calităţii aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecţiei aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor şi metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie şi monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcţiei şi pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe maşini mobile nerutiere şi a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă şi stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze şi particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecţiei atmosferei.

- Protecţia solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condiţiile impuse prin actele de reglementare, precum şi legislaţia în vigoare, si se vor asigura condiţii pentru depozitarea în siguranţă a materialelor de construcţie, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poata fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deşeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 şi în general legislaţia în vigoare privind deşeurile, precum şi legislaţia aplicabilă deşeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se înfiltra în sol substanţe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deşeurilor inerte şi nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuţie şi măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului şi a apelor cu produse poluante existente pe şantier (carburanţi, lubrifianţi, grăsimi, etc.).

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

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor – nu este cazul.
b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influenţează negativ aşezările umane.

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor – nu este cazul.
f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

➢ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secţiunea III- zone protejate" şi anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecţie avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare.

Zona nu are potenţial balnear şi turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potenţial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➢ Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depăşesc valorile limită.

➢ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă neregulată, în suprafaţă totală de cca 110.100,00 mp conform acte – Extrase și este liberă de construcții.

Incinta cu propuneri va fi ocupată cu construcții în proporţie maximă de aproape 23.2% reprezentând 25 400mp din suprafața totală a terenului, corelat astfel cu reglementările viitoare în ceea ce priveşte coeficientul de ocupare a terenului și realizarea de spații verzi obligatorii.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional – nu e cazul.

Se consideră că propunerile urbanistice prezentate sunt aliniate cu direcțiile și obiectivele strategiilor de amenajare a teritoriului, respectând în totalitate prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și principiile dezvoltării durabile.

4.11. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, în U.T.R. 56.

4.12. CONDIŢII ŞI RESTRICŢII IMPUSE DE AVIZATORI

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

Conform Aviz **COMPANIA DE APĂ ARAD SA** nr.18351/04.08.2025 sunt condiționate următoarele:

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 agreați 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(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.*
2. *Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.*
3. *Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.*

A fost obținut Avizul de amplasament favorabil **Retele Electrice SA** Nr. 27424434/ 06/11/2025 pentru faza puz cu respectarea urmatoarelor condiții:

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. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00;

D.ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.;

F. Dist. de sig.mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00;

G. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constitue traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00;

H. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00;

I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

J. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex.va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

L. Distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

M. Distanta minima de APROPIERE, TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00;

N. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00;

O. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. Intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

P. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;

Q. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;

S. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; T. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

Avizul de principiu favorabil **DELGAZ GRID SA** Nr. 215101684/29.07.2025

- Nu impune condiții

Aviz pozitiv condiționat **ORANGE ROMANIA S.A. GRID SA** Nr. AFO775658/33979/31367/ 23/09/2025 și anexa Nr. AFO775658/33979/33979/ 23/09/2025 SC PROTELCO SA privind condițiile tehnice:

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

Menționăm că nerespectarea condițiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de către Orange România S.A. și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.
Prezentul document însoțește avizul și este valabil un an de zile de la data eliberării.

În cazul avarierii instalațiilor de comunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații, pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.
Măsurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastră sunt prezentate pe verso, făcând parte integrantă din avizul de principiu condiționat emis de Orange România S.A.

Avizul favorabil **C.T.P. SA** Nr. 291/20.08.2025 cu următoarele condiții:

Se va menține actualul amplasament al stâlpilor de la rețeaua aeriană de conntac a tramvaielor care sunt utilizate pentru rețeaua de iluminat public stradal.

Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică a **DIRECȚIEI DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD** Nr. 481/04.09.2025 nu impune condiții.

Conform aviz favorabil **ISU – Prevenirea și stingerea incendiilor** Nr. 1.123.359 din 29.09.2025 și **ISU – Protecție civilă** Nr. 1.123.360 din 29.09.2025 nu sunt impuse condiții.

Aviz favorabil **AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FINANCIARE** Nr. 189/10.09.2025

a. terenul în suprafață de 110.100,00 mp conform C.F. 340142, C.F. 340146, C.F. 340148, C.F. 340151 și C.F. 340138, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Zonă cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative", din intravilanul județului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Mureș Mal Drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;

1. *Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;*
2. *În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad.*
3. *La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;*
4. *Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;*
5. *Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, stâlpi, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalelor din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.*
6. *În cazul în care apele pluviale vor fi deversate în canalul aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad, se va reveni cu o documentație pentru încheierea unui contract privind evacuarea apei pluviale în canalul Sânleani aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad;*
7. *Apele menajere nu se vor deversa în canalul aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad, apele vor fi deversate în canalizarea menajeră din zonă;*
8. *Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;*
9. *Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;*
10. *Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținere reparatiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);*

Prezentul Aviz ANIF pentru PUZ are valabilitate până la aprobarea documentației pentru PUZ, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acestuia, respectiv soluțiile tehnice la faza de documentație tehnică.

Aviz favorabil **SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE TRANSGAZ** NR. 70580/20.08.2025 nu impune condiții *întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situate la o distanță mai mare de 200 m și nu afectează obiectivele care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale.*

Decizia etapei de încadrare a **Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate** Nr. 19670/23.10.2025 specifică faptul că *nu necesită evaluare de mediului și se va supune adoptirii fără aviz de mediu.*

Avizul favorabil al **Autorității Aeronautice Civilă Română** Nr. 1059/11.02.2026 *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. 1925 din 28.12.2023;

3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,70 m (110,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;

10.Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

11.Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;

12.Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.
Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

Aviz favorabil **IPJ – Poliția Municipiului Arad – Biroul Rutier** Nr. 291.005/24.09.2025 *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 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.

Aviz **Comisia de eliberare autorizație de acces la drumul public al Primăriei Mun. Arad** Nr. 76997/Z1/12.09.2025 propune *următoarelor condiții suplimentare:*

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

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

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

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

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

6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1925 din 28.12.2023;

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.43/1997cu modificările și completarile ulterioare, privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

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

Aviz favorabil din partea **Comisiei de Sistematizare a Circulației** Nr.ad.19060/Z1/17.03.2026 *cu condiția prelungirii marcajului rutier din insule până la capătul străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.*

4.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona afectată de reconfigurarea drumului de exploatare din vest va fi transferată în domeni public.

4.14. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din punct de vedere funcțional, propunerea se dovedește a fi oportună, contribuind la configurarea unei dezvoltări coerente și echilibrate a zonei studiate.

Din perspectivă economică, implementarea investiției presupune un aport constant la bugetul local prin plata taxelor și impozitelor, având un impact favorabil asupra economiei locale. Totodată, proiectul va genera locuri de muncă, în special în faza de execuție a lucrărilor, dar și ulterior datorită zonelor de servicii și învățământ, în etapa de operare. Astfel, efectele în plan economic și social sunt semnificative și pozitive.

4.15. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la Calea Zimandului, realizarea reconfigurării drumului de exploatare din vest până în dreptul accesului) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare

4.16. BILANȚURI P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ					
Nr. crt.	FUNCȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	42 210	12.8	42 940	13.1
2	ZONĂ LOCUIRE	0	0	23 915	7.3
3	ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT	0	0	755	0.2
4	TEREN VIRAN	229 565	70	121 131	36.9
5	SPAȚII VERZI	6 710	2	51 513	15.6
6	CULT	1 270	0.4	1 270	0.4
7	CĂI DE COMUNICAȚII	21 620	6.5	59 851	18.2
8	GOSPODĂRIE COMUNALĂ	21 925	6.6	21 925	6.6
9	DEPOZITARE	200	0.1	200	0.1
10	UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	5 225	1.5	5 225	1.5
11	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	175	0.1	175	0.1
TOTAL GENERAL		328 900	100%	328 900	100%

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE						
Nr. crt.	FUNCȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
		mp	%	mp	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	26 589	24.3
2	TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
3	SPAȚII VERZI	-	-	-	44 803	40.8
4	CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	24 396	22.3
5	CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL GENERAL		110 100	100%	477	109 623	100%

BILANȚ TERITORIAL PROPUS	Suprafață	Procent	Indicatori propuși		
			POT	CUT	RH

ZL1	Zonă locuințe individuale Suprafață totală = 51 740 mp	Zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
		Spații verzi	23 283	45%			
		Circulații	10 347	20%			
		Total	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime Suprafață totală = 14 513 mp	Zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
		Spații verzi	5 080	35%			
		Circulații	3 628	25%			
		Total	14 513	100%			
ZM	Zonă mixtă – comerț și servicii Suprafață totală = 2 087 mp	Zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
		Spații verzi	730	35%			
		Circulații	627	30%			
		Total	2 087	100%			
ZIS	Zonă învățământ Suprafață totală = 3 016 mp	Zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
		Spații verzi	1 960	65%			
		Circulații	301	10%			
		Total	3 016	100%			
ZV	Zonă verde Suprafață totală = 11 892 mp	Zonă construită	1 189	10%	10%	0.1	P
		Spații verzi	9 514	80%			
		Circulații	1 189	10%			
		Total	11 892	100%			
ZCC	Zonă căi de comunicație Suprafață totală = 26 375 mp	Spații verzi (aliniament)	4 236	16%	0%	0	0
		Circulații	22 139	84%			
		Total	26 375	100%			
TOTAL GENERAL			109 623		-		

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP

SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE CEDARE DOMENIU PUBLIC = 477 MP

SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ CEDARE DOMENIU PUBLIC = 109 623 MP

Zonă / Subzonă / U.T.R.	P.O.T. Maxim		C.U.T. Maxim	Rh. Maxim	H. Maxim	S. SPAȚII VERZI Minim	
	MP	%	MP	M	M	MP	%
ZL1 – Zonă locuințe individuale	18 110	35	1	P+1+M	6	23 283	45
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime	5 805	40	2	P+3	13	5 080	35
ZM – Zonă servicii	730	35	1	P+2	10	730	35
ZIS – Zonă învățământ	755	25	1	P+2	10	1 960	65
ZV – Zonă verde	1 189	10	0.1	P	3	9 514	80
ZCC – Zonă căi de comunicație	0	0	0	0	0	4 236	16

Elaborator,
VOLUM VIZ S.R.L.

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

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

Titular P.U.Z.:
S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) 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.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa U02_Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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-aprobare 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 ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, republicată;
-Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
-Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
-Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
-Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
-Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
-Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
-Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
-Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
-Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
-Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
-HCL a Municipiului 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;
-HCL a Municipiului Arad nr. 187/2024, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) 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.

(2) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț și servicii, industrie nepoluană și depozitare) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de teren viran, categorie de folosință arabil.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (rezidențial, comerț, servicii și administrație), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) **Zona studiată are suprafața de cca. 328.900,00 mp.** În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă reglementată este rezidențială, de industrie, comerț și servicii, însă într-un stadiu de dezvoltare, majoritatea terenurilor din proximitatea imediată a zonei de studiu fiind libere de construcții.

(8) Spre est există o linie aeriană electrică, propusă spre introducere în subteran reglementat prin documentația de urbanism prezentă.

(9) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproximativ 33% din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei de nord-est a orașului, terenul fiind reglementat în vederea dezvoltării unor zone rezidențiale, industriale, comerciale și de servicii.

(10)**Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 110.100,00 mp. Terenul reprezintă proprietatea privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L**

(11)Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă cuprinzând zone rezidențiale, de comerț, servicii și administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

(12)Terenul, definit ca viran cu categoria de folosință arabil, face parte din intravilanul municipiului inclus în UTR nr. 56 al P.U.G.-ului aflat în vigoare, reglementat ca subzonă construcții comerciale și construcții de prestări servicii, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. Imobilul sudiat este situat în partea nord-estică a municipiului, în proximitatea E671/ DN 79/ Calea Zimandului și a E68/ DN7.

(13)Prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z. nu se schimbă încadrarea funcțională reglementată prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023

(14)Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Terenuri proprietate privata, terenuri fara constructii, parcela Nr Cad. 340134, parcela Nr. Cad. 340139, parcela Nr. Cad. 340161, proprietate privata;

- la V – drum de exploatare Nr. Cad 340152 și Nr. Cad 339665, terenuri proprietate privată;
- la S – Terenuri proprietate privata, parcela Nr Cad. 340129, drum de servitute Nr. Cad. 339921, parcela Nr. Cad. 340110, proprietate privata;
- la E – drum public european E61/ DN 79/ Calea Zimandului.

(15) Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, în proximitate, existând posibilitea de extindere a acestora și racordare a imobilului studiat la acestea. Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
(2) Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice.
(3) În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.
(4) Condiții generale, conform *Decizia etapei de încadrare Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate Nr. 19670/23.10.2025 nu necesiti evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.*

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

(2) *Conform aviz favorabil ISU – Prevenirea și stingerea incendiilor Nr. 1.123.359 di 29.09.2025 și ISU – Protecție civilă Nr. 1.123.360 din 29.09.2025 nu sunt impuse condiții.*

(3) *Aviz favorabil AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FINANCIARE Nr. 189/10.09.2025*

a. terenul în suprafață de 110.100,00 mp conform C.F. 340142, C.F. 340146, C.F. 340148, C.F. 340151 și C.F. 340138, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Zonă cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative", din intravilanul județului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Mureș Mal Drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;

1. *Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;*
2. *În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad.*

3. *La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;*
4. *Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;*
5. *Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, stâlpi, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalelor din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.*
6. *În cazul în care apele pluviale vor fi deversate în canalul aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad, se va reveni cu o documentație pentru încheierea unui contract privind evacuarea apei pluviale în canalul Sânleani aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad;*
7. *Apele menajere nu se vor deversa în canalul aflat în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de I.F. Arad, apele vor fi deversate în canalizarea menajeră din zonă;*
8. *Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;*
9. *Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;*
10. *Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparatiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);*

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se 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 :

(2) **Orientarea față de punctele cardinale** : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise) :

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanța dintre clădiri 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.

(3) **Amplasarea față de drumurile publice** : În zona drumului public a fost obținut *Avizul de principiu Nr. ad.76997/Z1/12.09.2025 al Comisiei de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public Arad condiționând:*

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

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

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

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

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

6. Să respecte Documentaţia PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât şi avizele şi acordurile stabilite prin C.U. nr.1925 din 28.12.2023;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilo urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

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

a. Utilizări permise

Orice construcţii 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.

b. Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publi 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.

c. 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.

(4) **Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile** : Nu este cazul.

(5) **Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia S.N.C.F.R.** : Nu este cazul.

(6) **Amplasarea faţă de aeroporturi** :

Avizul favorabil Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 1059/11.02.2026 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. 1925 din 28.12.2023;*
- *3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,70 m (110,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);*
- *4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;*
- *5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;*
- *6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;*
- *7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;*
- *8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;*
- *9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;*
- *10.Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;*
- *11.Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;*
- *12.Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.*
- *Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.*

(7) **Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat** : Nu este cazul.

(8) **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 (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc.)

-Conform planșa anexă – U02 Reglementări urbanistice - zonificare, se constituie următoarele 5 zone funcțională construibile pentru realizarea de zone rezidențiale, de comerț, servicii și administrative.

Subunități:

- **ZL1 – Zonă locuințe individuale**
- **ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime**
- **ZM – Zonă servicii**
- **ZIS – Zonă învățământ**
- **ZV – Zonă verde**
- **ZCC – Zonă căi de comunicație**

(9) **Retragerile minime pentru zona propusă sunt:**

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragerea față de aliniament minim 5,00 m;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragerea față de limita posterioară este de minim 5,00 m față de limitele loturilor.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- Construcțiile propuse pot fi dispuse pe limita edificabilului, retragere 0,00m.

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului.

ZIS – Zonă învățământ

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului.

ZV – Zonă verde

- Nu este cazul;

ZCC – Zonă căi de comunicație

- Nu este cazul.

(10) **Amplasarea în interiorul parcelei :**

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

-Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cel puțin conform codului Civil ;

-Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ;

-Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,00 m ;

-Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 2,00 m ;

-Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

(11) **Înălțimea maximă a construcțiilor propuse** va fi conform Avizului de Oportunitate. Sunt premise înălțimi mai mari de 13,00 m pentru diverse echipamente,

ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

- Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțimea maximă de 13,00 m după cum urmează:
  - ZL1 – Zonă locuințe individuale - Rh max = P+1+M, H maxim cornișă = 6,00 m;
  - ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime - Rh max = P+3, H maxim cornișă = 13,00 m;
  - ZM – Zonă servicii - Rh max = P+2, H maxim cornișă = 10,00 m;
  - ZIS – Zonă învățământ - Rh max = P+2 , H maxim cornișă = 10,00 m;
  - ZV – Zonă verde - Rh max = P, H maxim cornișă = 3,00 m ;
  - ZCC – Zonă căi de comunicație - Rh max = 0, H maxim cornișă = 0,00 m.

(12) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

(2) Pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate se propune reconfigurarea drumului de exploatare din partea vestică. Această operațiune va afecta în terenurile situate de ambele părți ale acestuia, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 477 mp.

(3) De asemenea sunt propuse străzi de incintă cu caracter privat menite să sporească accesibilitatea terenurilor pe care le tranzitează. Aceastea se vor racorda la sensul giratoriu propus pe Calea Zimandului cât și pe drumul de exploatare. La finalizarea investiției, circulațiile private de incintă vor fi cedate către domeniul public.

(4) Mobilarea finală a lotuluise va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază SF / DTAC, conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

(5) Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanţele legale faţă de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranţă a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

a. **Utilizări permise :**
   -Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.
b. **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 de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.
c. **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.

(6) Aviz **Comisia de eliberare autorizație de acces la drumul public al Primăriei Mun. Arad** Nr. 76997/Z1/12.09.2025 propune *următoarelor condiții suplimentare:*

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

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

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

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

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentaţia PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât şi avizele şi acordurile stabilite prin C.U. nr.1925 din 28.12.2023;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare, privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

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

(7) *Avizul favorabil din partea **Comisiei de Sistematizare a Circulaţiei** Nr.ad.19060/Z1/17.03.2026 condiţionează prelungirea marcajului rutier din insule până la capătul străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.*

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) 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 in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2) **Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :**

-Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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 sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

(3) **Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :**

-Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru nevoi tehnologice, dar și pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

-Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei și racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe Calea Zimandului.

-Reţeaua de distribuţie a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm.

-Reţelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineţi de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecţii de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

-Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la reţeaua de distribuţie propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcţie de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte.

-Căminele de apometru vor fi dispuse de preferinţă în frontul stradal la limita cu domeniul public.

-Avizul COMPANIA DE APĂ ARAD SA nr.18351/04.08.2025 condiționează următoarele:

-Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agreați 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(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

-Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

-Prezentul aviz (nr.18351 din 04.08.2025) nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

(4) **Reguli privind stingerea incendiilor :**

-Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la reţeaua de distribuţie apă propusă, care va fi echipată a cu hidranţi de încendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanţă de maxim 100m unul faţă de celălalt. Aceştia vor asigura un

debit de incendiu de Qie= 5,00 l/s la un timp teoretic de funcţioinare a hidranţilor de 3 ore conform P118/2013.

-Amplasarea hidranţilor de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

-Pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distibuție apă, parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu in vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

-Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin branșamentul aferent fiecărei parcele.

-*Conform aviz favorabil ISU – Prevenirea și stingerea incendiilor Nr. 1.123.359 din 29.09.2025 și ISU – Protecție civilă Nr. 1.123.360 din 29.09.2025 nu sunt impuse condiții suplimentare.*

(5) **Reguli privind canalizarea menajeră:**

-Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe Calea Zimandului.

-Reţeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi transferată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurăţire de 0,7 m/s şi se va echipa cu cămine de vizitare şi racord.

-În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 şi amplasate la o distantă de maxim 60 m unul fată de celălalt.

-Racordul la reţeaua de colectare ape uzate menjare stradală se va realiza prin racord menajer, iar apele evacauate se vor încadra în limita de încarcare cu poluanţi conform NTPA 002/2005.

-In cazul în care vor exista operatori economici în incinta cu propuneri care in urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depăşesc gradul de încarcare cu poluanti conform NTPA 002/20015, se vor realiza staţii de preepurare individuale adecvate, după caz.

-*Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agreați 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(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.*

-*Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.*

-*Prezentul aviz (nr.18351 din 04.08.2025) nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.*

(6) **Reguli privind canalizarea pluvială:**

-Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitaţii colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

-În funcție de gradul de încărcare cu poluanţi de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacaute din incinte individuale în următoarele variante:

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi şi canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare şi evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea şi stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puţuri absorbante.

-Apele de pe platformele carosabile din incinte cât şi cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon şi depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reţine materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriş) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

-Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

- Apele pluviale de pe clădirile din incintă, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.

-Colectoarele pluviale propuse atât cele din incintă cât şi cele stradale după caz se vor monta subteran.

-Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanţa de cel puţin 3,00m faţa de fundaţiile clădirilor propuse.

-Căminele de racord pentru gurile de scurgere şi pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanţe de cel mult 60m unul faţa de celălalt atât în incinte cât şi pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

-Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.

-În zonele de evacuare, se vor realiza protecţii ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.

-Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

(7) **Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:**

-Se va putea asigura prin extinderea și branșarea la rețeaua de gaze naturale de pe Calea Zimandului

- Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

- *1. Prezentul aviz de principiu al DELGAZ GRID SA (nr.215101684 din 29.07.2025) nu autorizează executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.*

-*2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.*

-*În ceea ce privește avizul favorabil al TRANSGAZ SA nr.70580/20.08.2025, lucrarea se sitează la o distanță mai mare de 200m și nu afectează obiectivele care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale.*

(8) **Reguli privind alimentarea cu energie electrică:**

-Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizare a unor puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia de înaltă tensiune exitentă pe latura cu Calea Zimandului.

-*AVIZ FAVORABIL (Nr. 27424434 din 06.11.2025) 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. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00;*

-*D. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii;*

-*E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.;*

-*F. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00;*

-*G. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constitue traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00;*

-*H. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00;*

-I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

-J. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex.va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

-K. . Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

-L. Distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

-M Distanta minima de APROPIERE, TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimeadeasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00;

-N. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00;

-O. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. Intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

-P. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;

-Q. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

-R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;

-S. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;

-T. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

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

-Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor

electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ;

-Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

-In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

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

-Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare.

(9) **Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor :**

-Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

-Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.), dar și a tuturor proceselor tehnologice specifice activității propuse.

-Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

-De mentionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii retelelor edilitare.

(10) **Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :**

-Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

-Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

-Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.

Art. 9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

(1) **Parcelarea :**

-Este permisă dezmembrarea suprafeţelor de teren afectate de obiective de utilitate publică.

-Se propune parcelarea terenului conform prezentei documentaţii de urbanism.

ZL1 – Zonă locuinţe individuale

Regim de constrire	Dimensiune minimă parcelă	
	Suprafaţă (mp)	Front (m)
Înşiruit	200	8
Cuplat	300	12
Izolat	350	12

-**ZL2 – Zonă locuinţe colective regim mic si mediu de înălţime**

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20.00 metri;

ZM – Zonă mixtă – comerţ şi servicii

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20.00 metri;

ZIS – Zonă învăţământ

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20.00 metri;

ZV – Zonă verde

- În conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

ZCC – Zonă căi de comunicaţie

-Nu este cazul.

(2) **Înălţimea construcţiilor :**

ZL1 – Zonă locuinţe individuale

-P+1 – maximum 6,00 m

ZL2 – Zonă locuinţe colective regim mic si mediu de înălţime

-P+3 – maximum 13,00 m

ZM – Zonă mixtă – comerţ şi servicii

-P+2 – maximum 10,00 m

ZIS – Zonă învăţământ

-P+2 – maximum 10,00 m

ZV – Zonă verde

-P – maximum 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație

-0 – maximum 0,00 m.

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu *Avizul favorabil Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 1059/11.02.2026 este condiționat de:*
- *„[...] 3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,70 m (110,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);"*

-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 sa ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

(3) **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.

-Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate.

-Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă.

-Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilorînvecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;

-În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

-Fac excepţie de la prevederile aliniatului de mai sus construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

-Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

-Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural;

-Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

-Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperişuri.

-Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.
-Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, gama culori calde (derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
-Acoperisul poate să fie în panta sau de tip terasă.
-La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

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

(2) 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 de Reglementări urbanistice – zonificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare 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. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

ZL1 – Zonă locuințe individuale
- P.O.T. max. aferent **ZL1** de 35%;
- C.U.T. max. aferent **ZL1** de 1;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime
- P.O.T. max. aferent **ZL2** de 40%;
- C.U.T. max. aferent **ZL2** de 2;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii
- P.O.T. max. aferent **ZM** de 35%;
- C.U.T. max. aferent **ZM** de 1;

ZIS – Zonă învățământ
- P.O.T. max. aferent **ZIS** de 25%;
- C.U.T. max. aferent **ZIS** de 1;

ZV – Zonă verde
- P.O.T. max. aferent **ZV** de 10%;
- C.U.T. max. aferent **ZV** de 0,1;

ZCC – Zonă căi de comunicație
- P.O.T. max. aferent **ZCC** de 0%;
- C.U.T. max. aferent **ZCC** de 0.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejmuiri

(1) 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.

(2) Spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

(3) **Art. 12. Construcții comerciale:**

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Steren	15	1 / 50	15	15	1/4

(4) **Art. 15. Construcții de invățământ:**

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din Steren	30	1 / 30	30	30	1/5

(5) **Art. 19.** Construcții de **locuințe unifamiliale** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

(6) **Art. 20.** Construcții de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

(7) *Avizul de principiu Nr. ad.76997/Z1/12.09.2025, al Comisiei de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public condiționează: „În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun."*

(8) **Împrejmuiri :**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu soclul, acolo unde este realizat cu înălțimea de 0,60m (partea opacă) și cu o înălțime maximă de 1,80m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m ;
- Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmui, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
- 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.

Art. 12. Reguli cu privire la numărul minim de locuri de parcare

(1) Autorizarea de construire va conține condiția asigurării unui număr minim de locuri de parcare, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Numărul minim de locuri de parcare se va realiza cu respectarea prevederilor legale și a HCL a Mun. Arad nr.187 din 28 mar. 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

(3) Art. 8 alin (2)

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.

b) Alimentație publică:

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

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(4) **Art. 11** alin. (2):

a) Invățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

(5)**Art. 14** alin. (2):

a) Locuri de joacă pentru copii, zone de picnic:

- un loc de parcare pentru 10 persoane.

b) Parcuri:

- 5 locuri de parcare pentru 10.000 mp suprafață amenajată.

(6) **Art. 16** Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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

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

(7) **Art. 17** Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

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

(8) Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

(9) Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

(10) Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Cap. III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 1. Zonificarea funcțională

(1) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform U02_Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.:

Subunități:

- **ZL1 – Zonă locuințe individuale**
- **ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime**
- **ZM – Zonă servicii**
- **ZIS – Zonă învățământ**
- **ZV – Zonă verde**
- **ZCC – Zonă căi de comnicație**

(2) **În subunitatea ZL1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+1+M niveluri;
- Parcaje la sol și subterane;
- Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază. Se poate admite depășirea procentului de 25% cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

c.) Utilizări interzise:

- Depozite en-gros
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare sau creșterea animalelor pentru subzistență;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Activități productive poluante care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- Cimitire;
- Construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

(3) **În subunitățile ZL2 sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri;
- Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii;
- Scuaruri publice și zone verzi de odihnă și relaxare;
- Parcaje la sol şi subterane;
- Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezint pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Utilizări interzice:

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde sau mansardarea;
- Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- Construcţii provizorii;
- Instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul;
- Staţii de betoane;
- Autobaze;
- Staţii de întreţinere auto ;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice construcţii incompatibile cu funcţiunea dominantă.

(4) **În subunitatea ZM sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Comerţ cu amănuntul;
- Servicii şi birouri (sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale etc.);
- Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Parcaje la sol şi subterane;
- Spații verzi.

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

c.) Utilizări interzise:

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Staţii de întreţinere auto;
- Curăţătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

(5) **În subunitatea ZIS sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Învățământ (școală, grădiniță, creșă, after-school)
- Spații verzi amenajate (loc de joacă, zone de relaxare etc.)
- Vegetație înaltă

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racor la rețelele electrice, firme luminoase).

c.) Utilizări interzise:

- Locuințe individuale și colective;
- Comerț;
- Servicii și birouri;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

(6) **În subunitatea ZV sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație înaltă.

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

c.) Utilizări interzise:

- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

(7) **În subunitatea ZCC sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:**

a.) Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație de aliniament.

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

c.) Utilizări interzise:

- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 1. Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

(1) Destinația propusă (rezidențial, comerț, servicii și spații administrative) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

(2) Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran, neutilizată încă la potențialul maxim, și concretizarea unei zone industriale.

(3) Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni rezidențiale,de comerț, servicii și spații administrative.

(4) În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea ansmablului propus.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ					
Nr. crt.	FUNCȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	42 210	12.8	42 940	13.1
2	ZONĂ LOCUIRE	0	0	23 915	7.3
3	ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT	0	0	755	0.2
4	TEREN VIRAN	229 565	70	121 131	36.9
5	SPAȚII VERZI	6 710	2	51 513	15.6

6	CULT	1 270	0.4	1 270	0.4
7	CĂI DE COMUNICAȚII	21 620	6.5	59 851	18.2
8	GOSPODĂRIE COMUNALĂ	21 925	6.6	21 925	6.6
9	DEPOZITARE	200	0.1	200	0.1
10	UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	5 225	1.5	5 225	1.5
11	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	175	0.1	175	0.1
TOTAL GENERAL		328 900	100%	328 900	100%

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE

Nr. crt.	FUNCȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
		mp	%	mp	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	26 589	24.3
2	TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
3	SPAȚII VERZI	-	-	-	44 803	40.8
4	CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	24 396	22.3
5	CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL GENERAL		**110 100**	**100%**	**477**	**109 623**	**100%**

BILANȚ TERITORIAL PROPUS			Suprafață	Procent	Indicatori propuși		
					POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale Suprafață totală = 51 740 mp	Zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
		Spații verzi	23 283	45%			
		Circulații	10 347	20%			
		Total	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime Suprafață totală = 14 513 mp	Zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
		Spații verzi	5 080	35%			
		Circulații	3 628	25%			
		Total	14 513	100%			
ZM	Zonă mixtă – comerț și servicii Suprafață totală = 2 087 mp	Zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
		Spații verzi	730	35%			
		Circulații	627	30%			
		Total	2 087	100%			
ZIS	Zonă învățământ Suprafață totală = 3 016 mp	Zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
		Spații verzi	1 960	65%			
		Circulații	301	10%			
		Total	3 016	100%			
ZV	Zonă verde Suprafață totală = 11 892 mp	Zonă construită	1 189	10%	10%	0.1	P
		Spații verzi	9 514	80%			

		Circulații	1 189	10%			
		Total	11 892	100%			
ZCC	Zonă căi de comunicație Suprafață totală = 26 375 mp	Spații verzi (aliniament)	4 236	16%	0%	0	0
		Circulații	22 139	84%			
		Total	26 375	100%			
TOTAL GENERAL			109 623		-		

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ							
BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ							
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE CEDARE DOMENIU PUBLIC = 477 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ CEDARE DOMENIU PUBLIC = 109 623 MP							
Zonă / Subzonă / U.T.R.	P.O.T. Maxim		C.U.T. Maxim	Rh. Maxim	H. Maxim	S. SPAȚII VERZI Minim	
	MP	%	MP	M	M	MP	%
ZL1 – Zonă locuințe individuale	18 110	35	1	P+1+M	6	23 283	45
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime	5 805	40	2	P+3	13	5 080	35
ZM – Zonă servicii	730	35	1	P+2	10	730	35
ZIS – Zonă învățământ	755	25	1	P+2	10	1 960	65
ZV – Zonă verde	1 189	10	0.1	P	3	9 514	80
ZCC – Zonă căi de comunicație	0	0	0	0	0	4 236	16

Elaborator,
VOLUM VIZ S.R.L.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ***ZONĂ FUNCTIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE***
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Zimandului,CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138
DEZVOLTATOR:	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
ELABORATOR:	VOLUM VIZ S.R.L.
COORDONATOR URBANISM:	arh. Gheorghe SECULICI
NR. PROIECT:	623/17.03.2025
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA 3 – EMITERE AVIZ TEHNIC**

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiției propriu-zise, cheltuieli de exploatare, reconfigurarea drumului de exploatare cu nr. cad. 340152, 339665 într-o stradă cu un profil de 14 m și extinderea rețelelor tehnico-edilitare, amenajarea acceselor carosabile și pietonale la incintă, asigurarea utilităților.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Investiția propusă nu se va desfășura etapizat. Se va prioritiza dezvoltarea rețelelor tehnico edilitare și a tramei stradale din interiorul parcelei.

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

- Construcții – Locuire individuală și colectivă:
  - Regim maxim de înălțime P+3E, H max = 13 m;
  - Suprafață maximă construită la sol = 23,915 mp;
  - Împrejmuire perimetrală teren;
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Construcții – Zonă mixtă - Comerț și servicii:

- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 10 m;
- Suprafață maximă construită la sol = 730 mp;
- Împrejmuire perimetrală teren;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

• Construcții – Învățământ (creșă/grădiniță):
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 10 m;
- Suprafață maximă construită la sol = 755 mp;
- Împrejmuire perimetrală teren;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

• Construcții de cabine-poartă, copertine;
• Construcții de anexe gospodărești și tehnice, echipamente tehnico – edilitare;
• Sistematizarea verticală a terenurilor;
• Platforme carosabile cu locuri de parcare, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
• Amenajarea accesurilor;
• Alei pietonale;
• Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
• Extinderi de rețea cu branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
• reconfigurarea drumului de exploatare cu nr. cad. 340152, 339665 într-o stradă cu un profil de 14m
• racordarea la intersecția cu Calea Zimandului - intersecție cu sens giratoriu

Intervențiile pe teren se referă la:
– Finalizarea de dezmembrări și alipiri / orice alte operațiuni notariale necesare demarării investițiilor;
– Respectarea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, respectarea de reglementări specific, conform R.L.U.;
– Respectarea gradului de construibilitate a terenului;
– Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, respectarea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
– Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
– Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei se vor realiza conform următoarelor cerinţe:
- Respectarea si rezolvarea elementelor expuse in tema de proiectare ;

- Asigurarea amplasementelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema program: **„ZONĂ FUNCTIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”**;
- Intervenţiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum şi stabilirea noilor căi de comunicaţie în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Se propune, în conformitate cu punctul 4 din Avizul de Oportunitate nr.20/03.06.2025:
- un acces principal auto la incintă este propus a se realiza dinspre Calea Zimandului;
- un acces secundar se propune prin drumul de exploatare De 1782, pentru care se va rezervă o suprafață de teren pentru lărgirea prospectului stradal, la o lățime a carosabilului de minim 7,00 m – realizat ulterior, odat[cu urbanizarea loturilor din partea nord-vestică;
- rețeaua interioară de străzi: carosabil 7,00 m, cu piste de biciclete, zone verzi de aliniament şi trotuare pe ambele părți, pentru traseele principale;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însuşite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public şi 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 şi extinderea utilităților se va face prin grija şi pe cheltuiala dezvoltatorului;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 şi Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea şi 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 construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Accesul principal din Calea Zimandului va fi realizat prin crearea unei legături cu viitorul sens giratoriu ce urmează a fi amenajat pe Calea Zimandului – sensul giratoriu va fi realizat de catre dezvoltator.

Etapizarea şi finanţarea lucrărilor este descrisă în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Etapa I – Aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentei documentaţii PUZ şi 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” Catergoria de lucrări: Amenajare acces şi 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” Catergoria 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” Catergoria de lucrări: Amenajare acces şi 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” Catergoria 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

**** 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 REZIDENȚIALĂ 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.**

Dezvoltator:

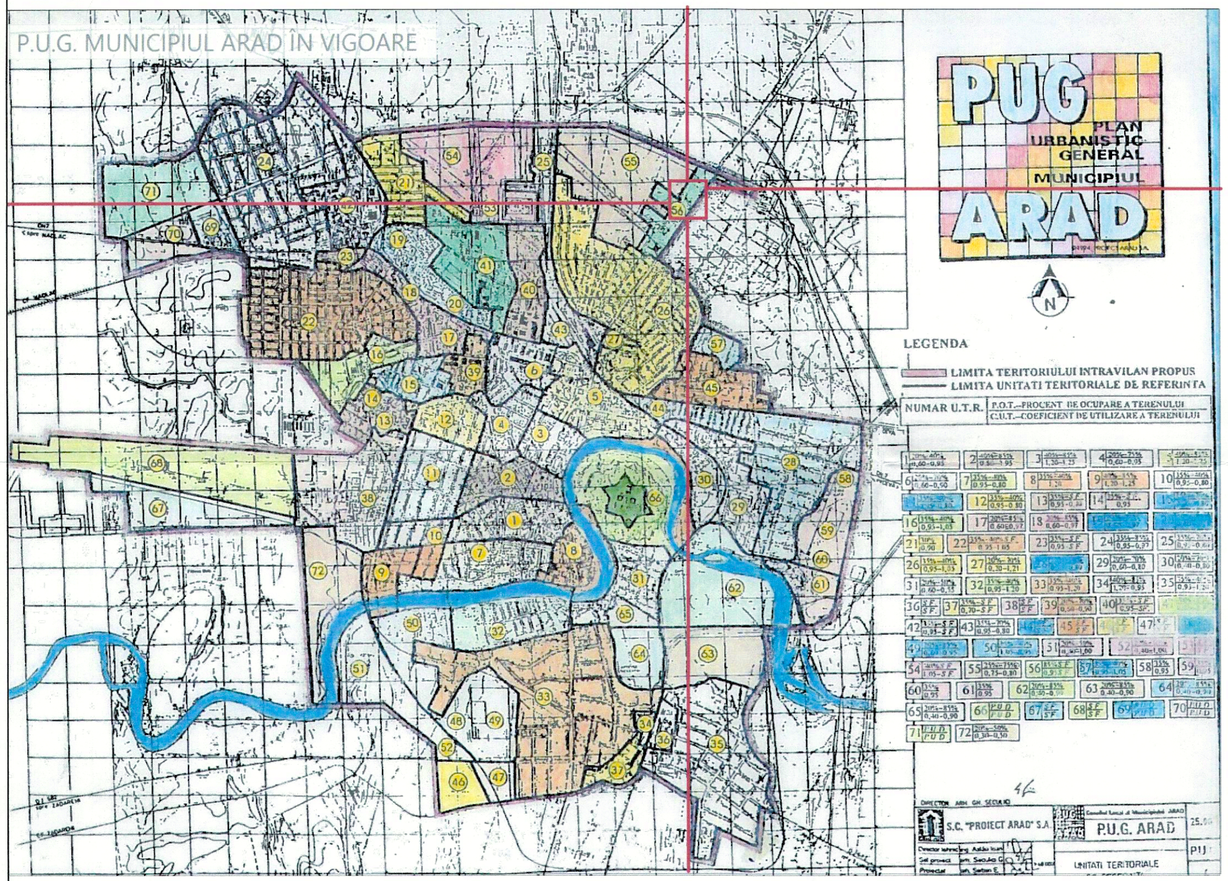
S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L

Întocmit:
VOLUM VIZ S.R.L.
Arh. Răzvan NEAGU
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

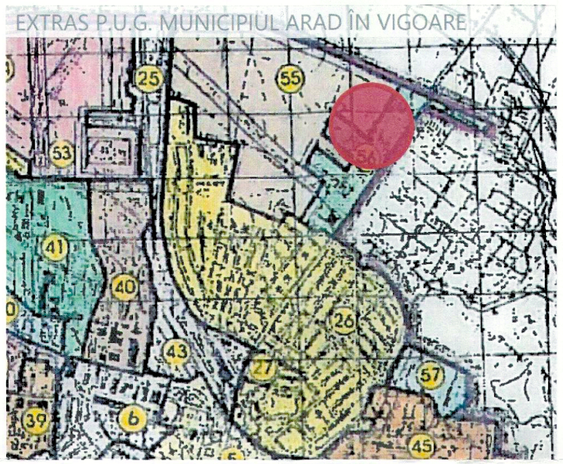
Coordonator urbanism:
Arh. Gheorghe SECULICI

U0.0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE

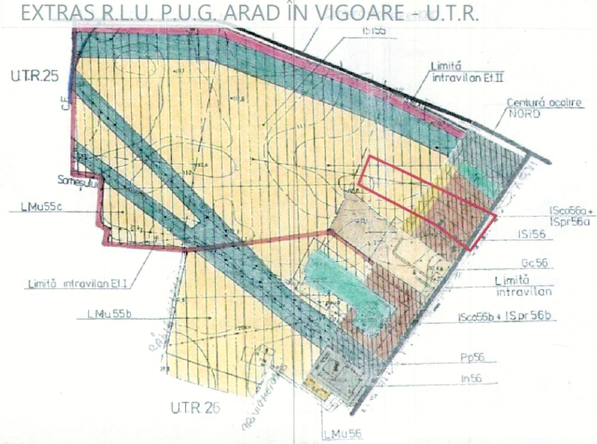


EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE



CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ NR. 55, 56
Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 85% (pentru ISco56a, ISpr56a)
POT max.= 55% (pentru LMu55a)
Coeficientul maxim de ocupare a tenrenului (CUT)
CUT max.= 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)
CUT max.= 0.8 (pentru LMu55a)

EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN VIGOARE - U.T.R.

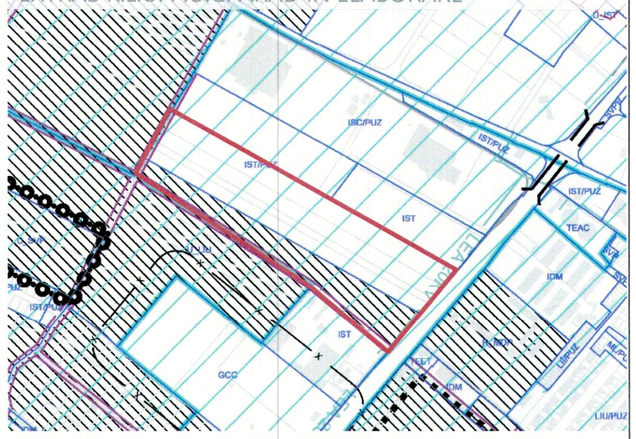


LMu55a - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
ISco56a - Subzonă construcții comerciale
ISpr56a - Subzonă construcții prestări servicii
Înălțime maximă admisibilă a clădirilor
RH max. = P+2, P+2+M (pentru ISco56a, ISpr56a)
RH min. = P+1 (P+M)

EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN ELABORARE



EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN ELABORARE

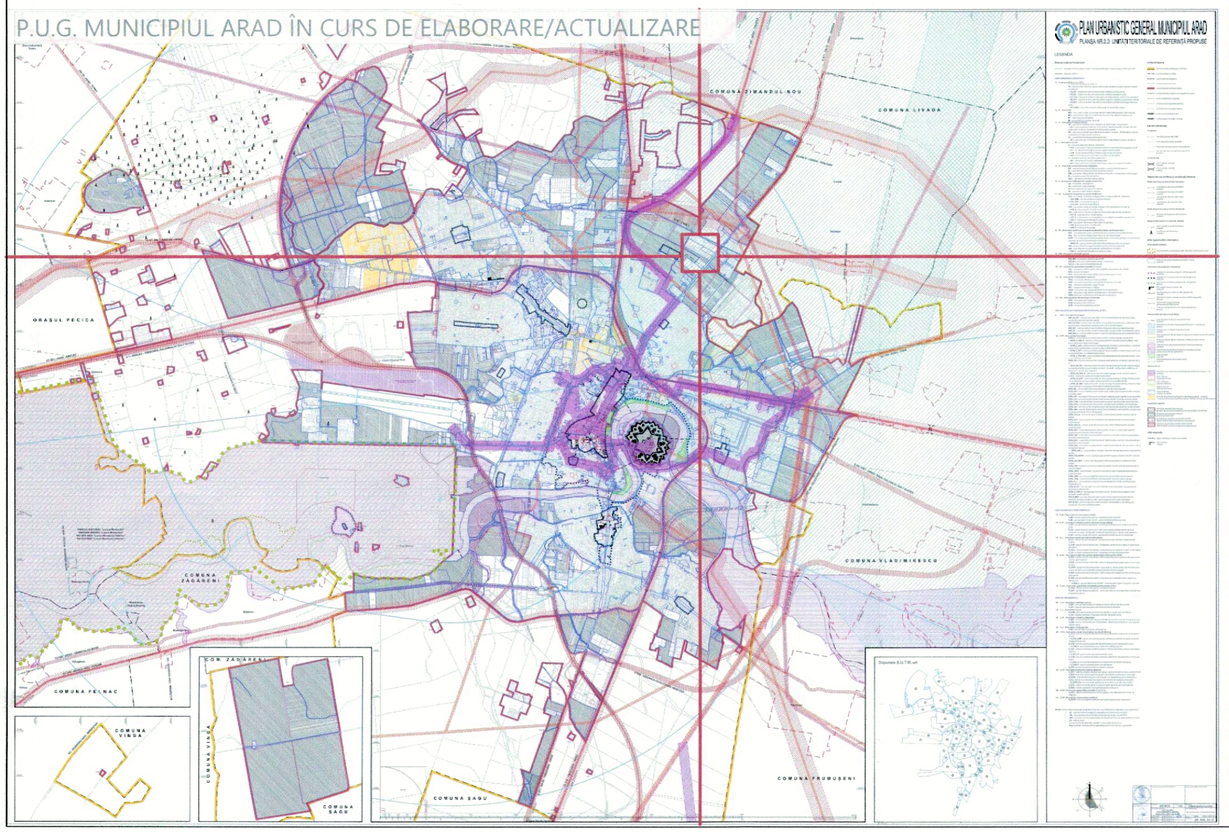


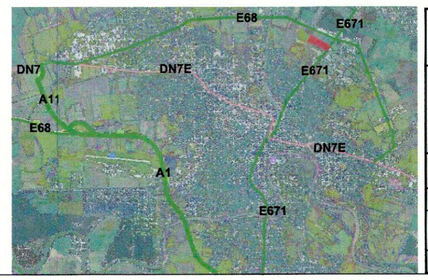
CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE

IST – Zonă pentru activități economice de tip terțiar
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 40% (parcele comune)
POT max.= 50% (parcele de colț)
POT max.= 60% (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 2,6 (parcele comune)
CUT max.= 2,8 (parcele de colț)
CUT max.= 3,2 (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H maxim cornișă/atic = 28 m (H maxim = 32 m)
RH maxim = (2S)+P+8+R

LIU – Subzona pentru locuințe individuale urbane
Locuire individuală urbană, situate în areale cvasi echipate cu util. publice.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 35% (excepție parcelele mici POT max.= 40%)
POT max.= 25% (pentru educație)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 0,9 **CUT max.= 0,5** (pentru educație)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H max. cornișă/atic = 8 m (H max.= 12 m)
RH max.= 3 nivele supraterane (D+P+R, D+P+1, P+1+R)

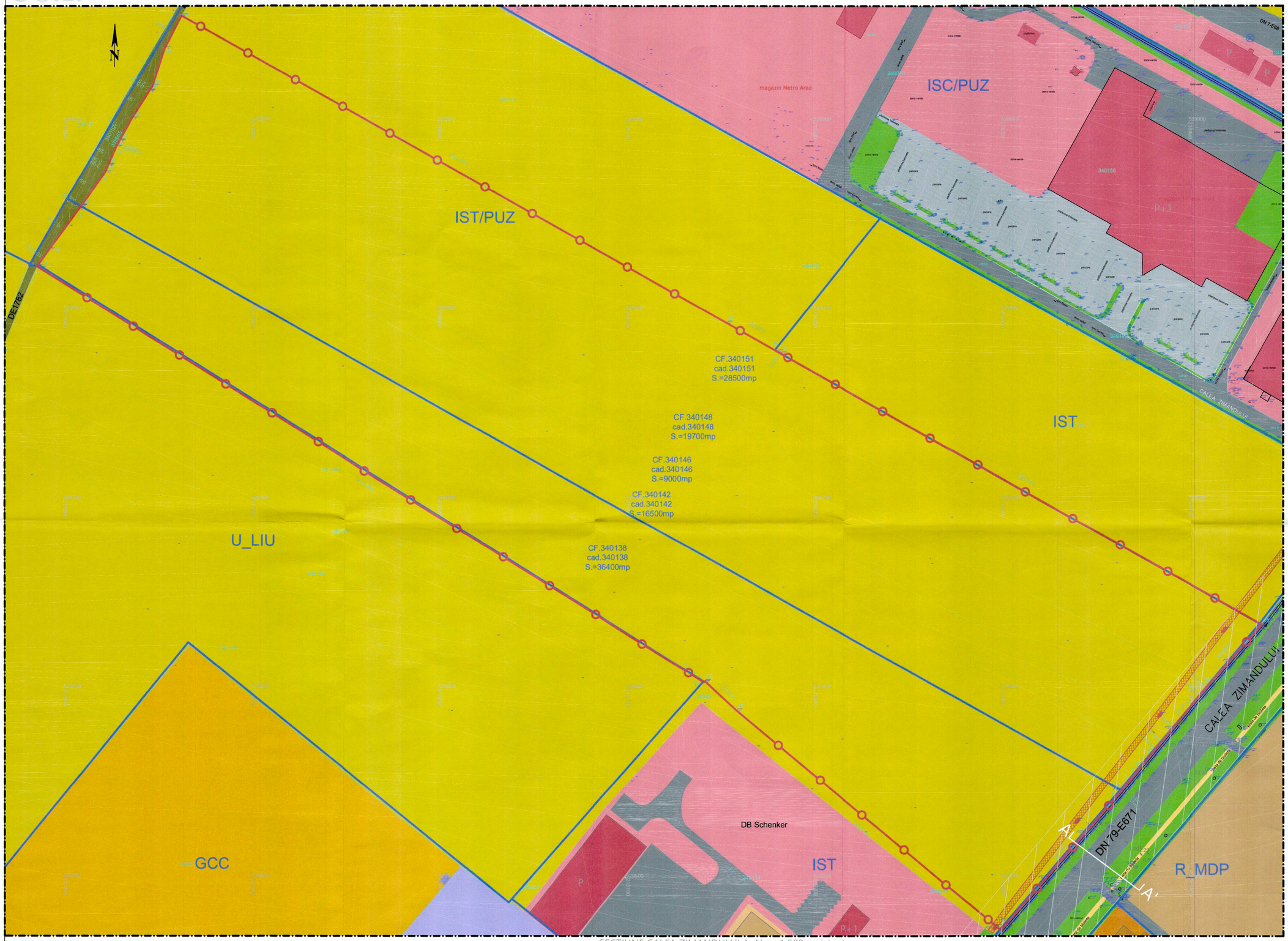
P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE/ACTUALIZARE





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 Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad				**PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București			Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Nr. proiect: 623/17.03.2025 Faza: Aprobarea Propunerilor Finale
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: grafică	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2026	Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU Planșa nr: U00
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu			

U0.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

LIMITE

	Limita zonei de studiu
	Limită zonă care a generat P.U.Z.
	Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
	Limită lot conform OCPI

CIRCULAȚII

	Circulație carosabilă
	Circulație pietonală
	Drum exploatare
	Cale ferată (tramvai)
	Parcare
	Pistă biciclete
	Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

	Comerț și servicii
	Cult
	Gospodărie comunală (cimitir)
	Teren liber/ viran
	Spații verzi
	Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
	Depozitare
	Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente

REȚELE EDILITARE

	Stâlp LEA
	Zonă de protecție LEA

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	42 210	12.8
TEREN VIRAN	229 465	70
SPAȚII VERZI	6 710	2
CULT	1 270	0.4
CĂI DE COMUNUCAȚII	21 620	6.5
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	21 925	6.6
DEPOZITARE	200	0.1
UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	5 225	1.5
REȚELE TEHNICO EDILITARE	175	0.1
TOTAL SUPRAFAȚĂ	328 900	100

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lung/ml laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.835	218402.887	20.367
3	529577.151	218389.893	0.566
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529566.130	218380.764	0.570
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529548.765	218366.378	3.837
8	529545.803	218363.939	0.574
9	529545.370	218363.562	96.793
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529588.576	218159.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.605	416.238
14	529822.308	217787.528	1.756
15	529823.225	217786.030	10.935
16	529832.023	217792.523	26.306
17	529853.189	217808.144	2.061
18	529854.865	217809.344	0.566
19	529855.325	217809.673	21.555
20	529872.848	217822.225	3.988
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.284
23	529886.401	217828.254	3.276
24	529889.270	217829.835	0.556
25	529889.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.503	217845.629	0.553
28	529915.968	217845.929	2.935
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.015	19.444
31	529955.827	217862.867	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.223	218180.905	2.066
34	529777.206	218182.726	293.736
35	529633.991	218439.183	44.058
36	529600.948	218410.041	0.565

S(masurat)=110100,24mp P=1651,977m

EXTRAS GOOGLE MAPS



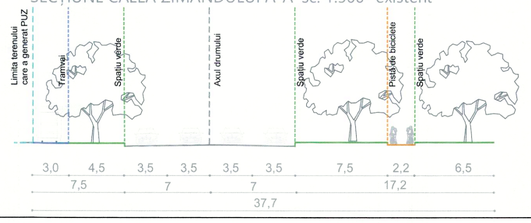
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	intravilan Arad,

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	neimprejmuit
340142	A	16500	
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
			-
			-
TOTAL		110100	-

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:500- existent



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
Pct. de lucru: str. Cornelia Coposu, nr. 24C, et. 6, Ap. 61, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021 CUI 44744460
Str. Victor Breuner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Nr. proiect: 623/17.03.2025
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Faza: P.U.Z.

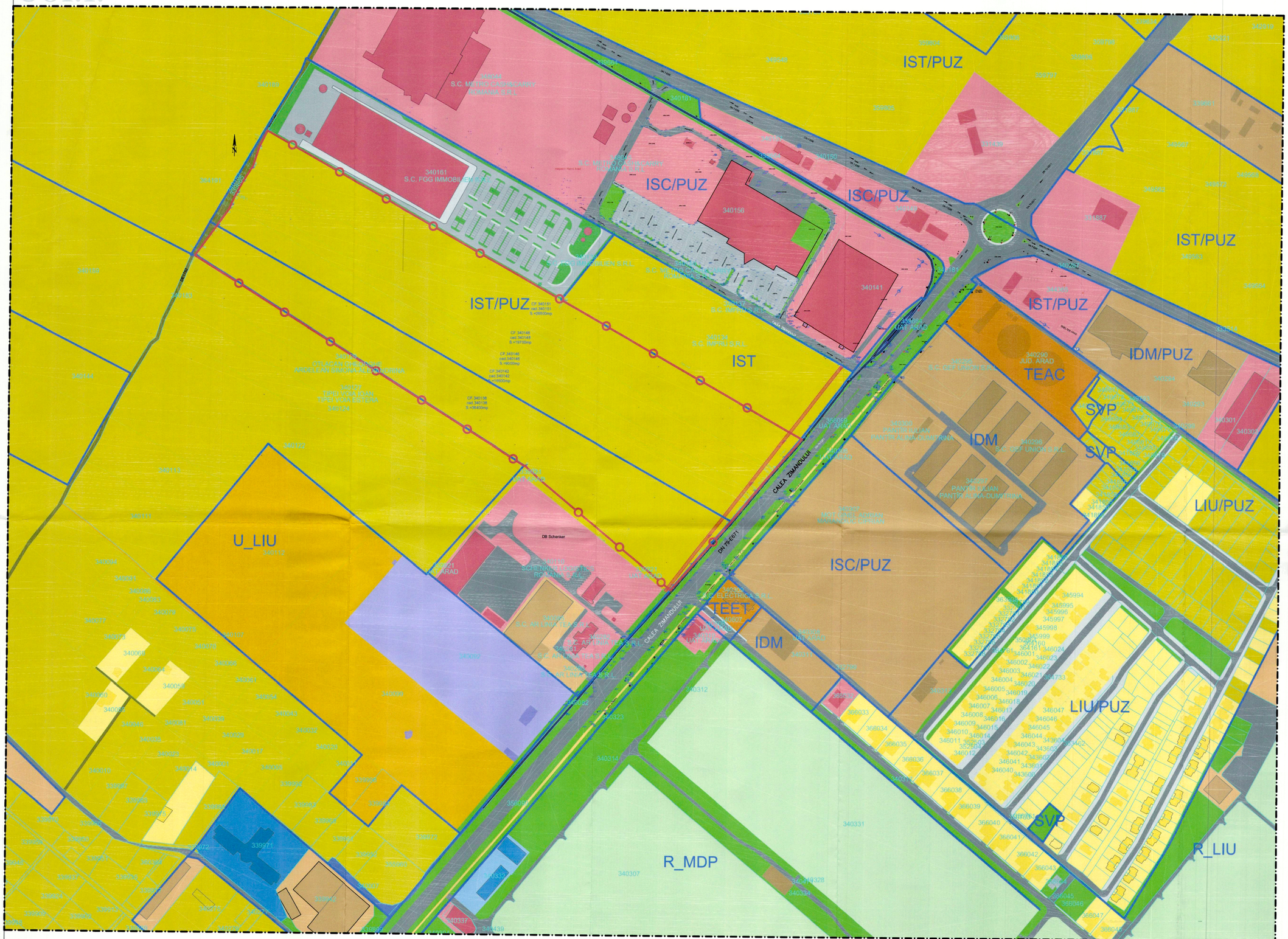
Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivăr	

Scara: 1:1000
Data: 2026

P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"

Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ
Planșa nr: U01

U01.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită lot conform OCPI
- Limită lot conform OCPI

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Drum exploatare
- Cale ferată (tramvai)
- Parcare
- Pistă biciclete

FUNCȚIUNI

- Comerț și servicii
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi
- Zonă sere
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Depozitare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente

REȚELE EDILITARE

- Stâlp LEA
- Zonă de protecție LEA

EXTRAS GOOGLE MAPS



Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.835	218402.887	20.367
3	529577.151	218389.693	0.566
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529566.130	218380.764	0.570
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529548.765	218366.378	3.837
8	529545.803	218363.939	0.574
9	529545.370	218363.562	96.793
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529368.576	218159.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.605	416.238
14	529822.308	217787.528	1.756
15	529823.225	217786.030	10.935
16	529832.023	217792.523	26.306
17	529853.189	217808.144	2.061
18	529854.665	217809.344	0.566
19	529855.325	217809.673	21.555
20	529872.848	217822.225	3.988
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.284
23	529886.401	217828.254	3.276
24	529889.270	217829.835	0.556
25	529889.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.503	217845.629	0.553
28	529915.968	217845.929	2.935
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.015	19.444
31	529965.827	217862.867	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.223	218180.905	2.086
34	529777.206	218182.726	293.736
35	529633.991	218439.183	44.058
36	529600.948	218410.041	0.565

S(masurat)=110100.24mp. P=1651,977m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	intravilan Arad,

Nr Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	neimprejmuit
340142	A	16500	
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
			-
			-
TOTAL		110100	-

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 Pct. de lucru: str. Comeliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad			PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT: S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București		Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 623/17.03.2025
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: Aprobarea Prepunerilor Finale
Specificație / Nume / Semnătura	Scara:	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"	
Șef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	1:2000		
Proiectat: arh. Razvan NEAGU; urb.peis. Alexandra Ivănescu		Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa nr: U01.1
Desenat: urb.peis. Alexandru			

U01.2. STUDIU CVARTAL

HCLM nr. 616/ 16.12.2019
P.U.Z. și R.L.U. - Spații comerciale
Adresa: Calea Zimandului CF nr. 340161 și CF nr. 340139, Arad
Beneficiar: FGG Immobilien S.R.L.
Elaborator: BIA arh. Vesea Ionel Mircea

HCLM nr. 202/ 09.09.1999
P.U.D. - Stație distribuție carburanți
Adresa: Calea Zimandului nr.45, Arad
Beneficiar: SNP PETROM S.A.
Elaborator: S.C. RENOVATION S.R.L.

HCLM nr. 336/ 27.06.2025
P.U.Z și R.L.U. - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii. realizare acces din DN 7, Arad, Calea Zimandului, nr. 32
Beneficiar: S.C. Mateca S.R.L.
Elaborator: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

HCLM nr. 7/ 09.01.2018
P.U.Z și R.L.U. - Reparcelare parțială PUZ aprobat prin HCLM 119/2013,
Arad, zona Sere, cartier Grădiște
Beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A
Elaborator: S.C. HORUS S.R.L.

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr.55 din 04.12.2025
P.U.Z și R.L.U. - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ,
Calea Zimandului, Nr. 16-18
Beneficiar: P.F.A. MOT GINEL ADRIAN Și MARANDIUC CIPRIAN
Elaborator: S.C. Tara Plan S.R.L.

HCLM nr. 557/ 25.10.2023
P.U.Z. și R.L.U.- Zonă rezidențială și funcțiuni complementare
Adresa: C.F. nr. 340316, Arad
Beneficiar: S.C. Iuko Land Invest S.R.L
Elaborator: S.C. Plasis S.R.L.

HCLM nr. 447/ 31.08.2022
P.U.Z și R.L.U. - Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence,
Grădiște, Arad
Beneficiar: S.C. Imotrust S.A.
Elaborator: S.C. Tara Plan S.R.L.

HCLM nr. 95/ 27.02.2018
P.U.Z și R.L.U. - Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces, Arad, Calea Zimandului
Beneficiar: S.C. Mateca S.R.L
Elaborator: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	529600,524	218408,667	10,251
2	529592,835	218402,887	20,367
3	529577,151	218382,693	0,568
4	529576,715	218389,532	13,745
5	529566,130	218380,764	0,570
6	529565,691	218382,401	21,960
7	529548,765	218366,378	3,837
8	529545,803	218363,939	0,974
9	529545,376	218363,562	96,793
10	529472,399	218299,968	192,614
11	529588,576	218189,075	22,953
12	529604,082	218182,151	0,810
13	529603,464	218181,606	416,236
14	529822,308	217787,528	1,756
15	529823,220	217786,030	10,935
16	529832,023	217792,523	26,306
17	529853,189	217808,144	2,061
18	529854,885	217809,344	0,586
19	529855,325	217809,673	21,056
20	529872,845	217822,225	3,966
21	529876,492	217823,846	0,561
22	529877,005	217824,074	10,284
23	529886,401	217828,234	3,276
24	529889,270	217829,835	0,556
25	529889,787	217830,103	13,170
26	529901,282	217836,459	16,913
27	529915,503	217845,629	0,553
28	529915,968	217845,929	2,955
29	529918,434	217847,520	21,105
30	529938,515	217854,018	19,444
31	529955,827	217862,887	353,299
32	529793,322	218153,866	30,989
33	529778,223	218183,905	2,088
34	529777,206	218182,726	293,736
35	529633,991	218439,183	44,006
36	529600,948	218410,041	0,569

S(masurat)=110100,24mp P=1651,977m

LEGENDA

LIMITE
- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI
- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

REȚELE EDILITARE
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

Nr. cadastral	Suprafața masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	intravilan Arad.

Nr.Cartea Funciara: 340138, 340142, 340146, 340148, 340151
Unitatea Administrativ Teritoriala: Arad

A. Date rotentoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
340138	A	35609
340142	A	16500
340146	CC	9000
340148	A	19700
340151	A	28500
TOTAL		110100

DOCUMENTAȚII EXISTENTE ÎN ZONA DE STUDIU (conform adresa PMA nr. 25370/A5/26.03.2026)

1. HCLM nr. 202/ 09.09.1999
P.U.D. - Stație distribuție carburanți
Adresa: Calea Zimandului nr.45, Arad
Beneficiar: SNP PETROM S.A.
Elaborator: S.C. RENOVATION S.R.L.

2. HCLM nr. 616/ 16.12.2019
P.U.Z. și R.L.U. - Spații comerciale
Adresa: Calea Zimandului CF nr. 340161 și CF nr. 340139, Arad
Beneficiar: FGG Immobilien S.R.L.
Elaborator: BIA arh. Vesea Ionel Mircea

3. HCLM nr. 7/ 09.01.2018
P.U.Z și R.L.U. - Reparcelare parțială PUZ aprobat prin HCLM 119/2013
Adresa: Arad, zona Sere, cartier Grădiste
Beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A
Elaborator: S.C. HORUS S.R.L.

4. HCLM nr. 447/ 31.08.2022
P.U.Z și R.L.U. - Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence,
Adresă: cartier Grădiște, Arad
Beneficiar: S.C. Imotrust S.A.
Elaborator: S.C. Tara Plan S.R.L.

5. HCLM nr. 557/ 25.10.2023
P.U.Z. și R.L.U. - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare
Adresa: C.F. nr. 340316, Arad
Beneficiar: S.C. Iuko Land Invest S.R.L
Elaborator: S.C. Plasis S.R.L.

6. H.C.L.M. Arad nr. 178/2002
P.U.Z. și R.L.U - Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad
Adresă: intravilanul Municipiului Arad, județ Arad

7. HCLM nr. 336/ 27.06.2025
P.U.Z și R.L.U. - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii. realizare acces din DN 7, Arad, Calea Zimandului, nr. 32
Beneficiar: S.C. Mateca S.R.L.
Elaborator: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

8. H.C.L.M. Arad nr. 89/2012
P.U.Z și R.L.U. - CONSTRUIRE SECȚIE TBC A SPITALULUI CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, SISTEMATIZARE ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES
Beneficiar: CJ Arad,
Elaborator: S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.;

9. H.C.L.M. Arad nr. 166/2005
P.U.D. - EXTINDERE HALĂ INDUSTRIALĂ
Adresă: Arad, Calea Zimandului FN,
Beneficiar: S.C. SIRE S.R.L.
Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L.

10. HCLM nr. 95/ 27.02.2018
P.U.Z și R.L.U. - Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces, Arad, Calea Zimandului
Beneficiar: S.C. Mateca S.R.L
Elaborator: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

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 Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad			PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT: S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti		Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 623/17.03.2025
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan. CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: Aprobarea Propunerilor Finale
Specificație	Nume / Semnătura	Scara: 1:2000	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SL		
Proiectat	arh. Razvan NEAGU / urb.peis. Alexandra Ivănescu	Data: 2026	Titlu planșă: STUDIU CVARTAL / Planșa nr: U01.2
Desenat	urb.peis. Alexandra Ivănescu		

U0.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

REȚELE EDILITARE

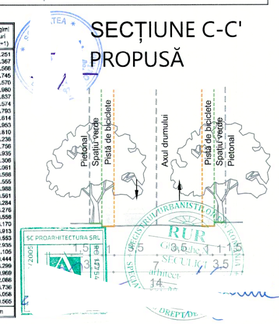
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat
- LEA tramvai utilizat pentru iluminat
- Zonă platforme gospodărești
- Zonă platformă tehnico-edilitară

Perete (masura):

Nr. Pct.	Coordonate punte contur X [m]	Y [m]	Lungim. laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218439.067	10.251
2	529592.835	218432.887	20.367
3	529577.151	218369.583	6.096
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529566.130	218380.784	0.570
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529548.365	218368.378	3.837
8	529545.803	218365.930	0.574
9	529545.370	218363.562	96.783
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529668.578	218158.075	22.663
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.605	416.236
14	529822.308	217787.538	1.796
15	529823.205	217786.030	16.935
16	529832.023	217792.523	26.306
17	529853.186	217808.144	2.061
18	529854.865	217808.344	0.566
19	529855.326	217808.673	21.566
20	529872.845	217822.225	3.988
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.284
23	529886.401	217828.264	3.276
24	529889.270	217829.633	0.566
25	529889.797	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.408	16.913
27	529915.503	217845.639	0.583
28	529915.434	217847.929	0.936
29	529916.134	217847.320	21.106
30	529938.515	217854.013	19.444
31	529955.827	217862.867	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.233	218180.955	0.068
34	529777.205	218182.726	293.736
35	529633.591	218418.141	44.058
36	529600.548	218410.941	0.565

Suprafata(mp)=110100.24mp P=1851.977m

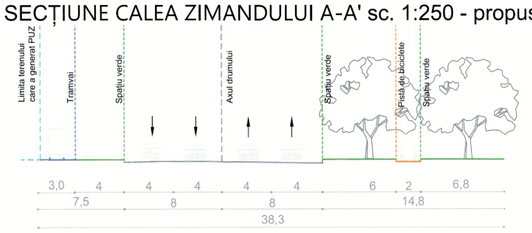
SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



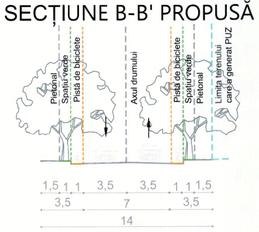
BILANȚ ZONĂ REGLEMENTATĂ

	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	26 589	24.3
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	44 803	40.8
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	24 396	22.3
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANT TERITORIAL PROPUS

			Suprafata (mp)	%	POT	CUT	Nr. niv.
ZL1	Zonă locuințe individuale	zona construita	18 110	35%	35%	1	P
	Suprafata totala = 51 740mp	spatii verzi amenajate	23 283	45%			P+1
		circulatii	10 347	20%			P+1+M
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si mediu de inaltime	zona construita	1 760	40%	40%	2	P+2
	Suprafata totala = 14 513 mp	spatii verzi amenajate	5 080	35%			P+2+Er
		circulatii	3 825	25%			P+3
		parter comercial	840	20%			
		TOTAL	14 513	100%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zona construita	790	35%	35%	1	P+1
	Suprafata totala = 2 087 mp	spatii verzi amenajate	737	35%			P+2
		circulatii	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zona construita	755	25%	25%	1	P+1
	Suprafata totala = 3 016 mp	spatii verzi amenajate	1 900	65%			P+2
		circulatii	361	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă verde	zona construita	1 392	10%	10%	0.1	P
	Suprafata totala = 13 892 mp	spatii verzi amenajate	9 324	80%			
		circulatii	1 392	10%			
		TOTAL	11 922	100%			
ZCC	Zonă căi de comunicație	spatii verzi (alveolare)	4 236	16%	10%	0.1	P
	Suprafata totala = 9 016 mp	circulatii	1 180	10%			
		TOTAL	11 762	100%			
TOTAL GENERAL			109 623				-

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
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT: S.C. VOLUM VIZ S.R.L. J40/14059/2021 CUI: 44744480
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138

Nr. proiect: 623/17.03.2025
Faza: P.U.Z.

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECUIU	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Scara: 1:1000
Data: 2026

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Planșa nr: U02

U02.1 PROPUNERE DE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Platforme auto și pietonale
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existente
- Comerț și servicii propuse
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Spațiu verde ineterior propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

REȚELE EDILITARE

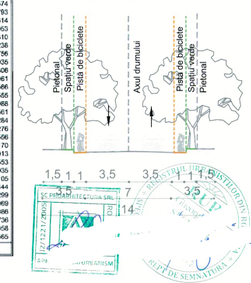
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat
- Platformă gospodărească
- Platformă tehnico-edilitară

Parcelia (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(L=1)
1	529600,524	218409,687	10,251
2	529592,835	218402,887	20,367
3	529577,151	218389,693	0,566
4	529576,715	218388,532	13,740
5	529586,130	218380,784	0,570
6	529565,681	218383,401	21,980
7	529548,765	218366,376	3,837
8	529545,803	218363,938	0,374
9	529545,370	218363,562	96,793
10	529472,399	218299,968	182,514
11	529688,578	218159,075	22,953
12	529604,082	218142,151	0,810
13	529603,484	218141,605	416,236
14	529822,308	217787,528	1,756
15	529823,225	217785,030	10,926
16	529832,023	217792,523	26,306
17	529853,189	217808,144	2,061
18	529854,865	217809,344	0,566
19	529855,325	217809,673	21,566
20	529872,845	217822,225	3,988
21	529876,492	217823,946	0,561
22	529877,005	217824,074	10,284
23	529886,401	217826,254	3,276
24	529889,270	217829,835	0,566
25	529889,757	217830,103	13,170
26	529901,292	217835,459	16,913
27	529915,503	217845,629	0,553
28	529915,968	217845,929	2,935
29	529918,434	217847,520	21,105
30	529938,515	217854,010	10,444
31	529955,827	217862,867	333,299
32	529793,322	218153,866	30,969
33	529776,223	218180,905	2,098
34	529777,206	218182,726	293,736
35	529633,991	218439,183	44,058
36	529600,948	218410,041	0,560

S(masurat)=110100,24mp P=1651,977m

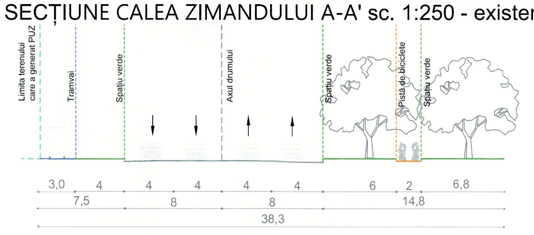
SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



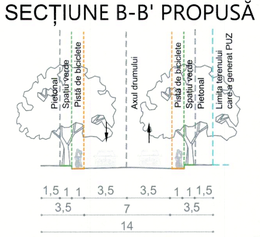
BILANȚ ZONĂ REGLEMENTATĂ

	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)	EXISTENT PROCENT (%)	CEDAT SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPUS SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPUS PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	26 589	24.3
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	44 803	40.8
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	24 396	22.3
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - existent



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS

		SUPRAFAȚA OCUPATĂ mp	%	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RIM
ZL1	Zonă locuințe individuale	18 119	35%		1	P P+1 P+1+M
Suprafața totală = 51.740mp	zonă construită	23 283	45%	35%		
	spații verzi	10 347	20%			
	circulații	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si medie de înălțime	3 360	40%	40%	2	P+2 P+2+E P+3
Suprafața totală = 14 513 mp	zonă construită	5 685	39%			
	spații verzi	3 628	25%			
	parter comercial	5 40	20%			
	TOTAL	14 513	100%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	700	35%	35%	1	P+1 P+2
Suprafața totală = 2 087 mp	zonă construită	700	35%			
	spații verzi	627	30%			
	circulații	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	753	25%	25%	1	P+1 P+2
Suprafața totală = 3 016 mp	zonă construită	1 960	65%			
	spații verzi	301	10%			
	circulații	3 016	100%			
ZV	Zonă verde	1 180	10%	10%	0.1	P
Suprafața totală = 11 802 mp	zonă construită	9 241	80%			
	spații verzi	1 180	10%			
	TOTAL	11 802	100%			
ZCC	Zonă căi de comunicație	4 226	16%	10%	0.1	P
Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi (plantate)	1 180	10%			
	circulații	11 802	100%			
TOTAL GENERAL		109 623		-		

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
Pct. de lucru: str. Comeliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021 CUI 44744460
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL

Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan. CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138

Nr. proiect: 623/17.03.2025

Faza: Studiu Oportunitate

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Scara: 1:1000

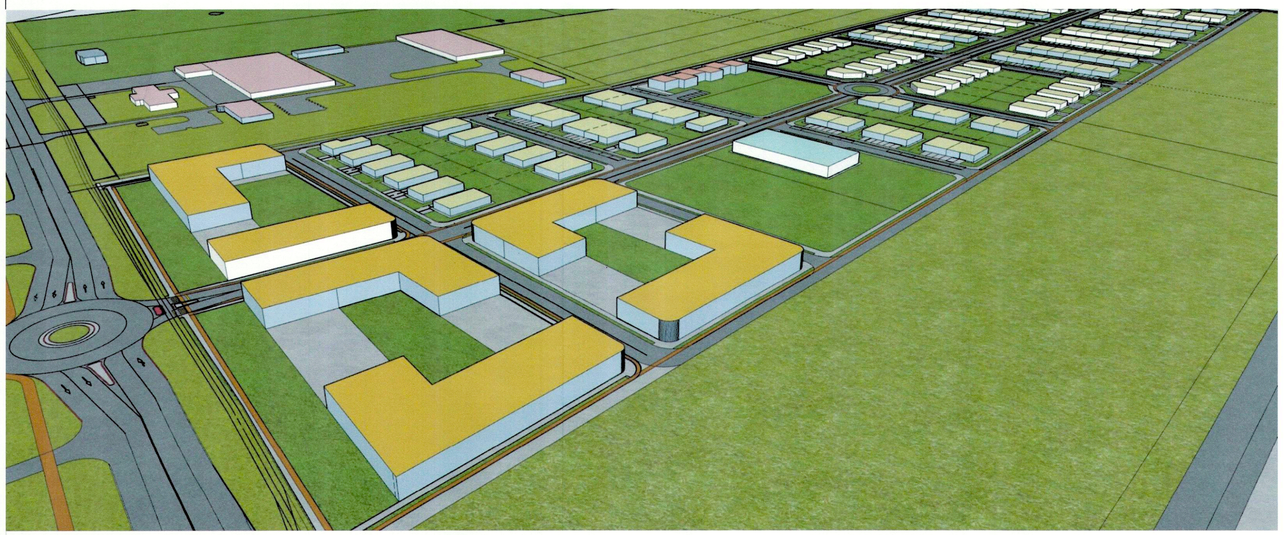
Data: 2026

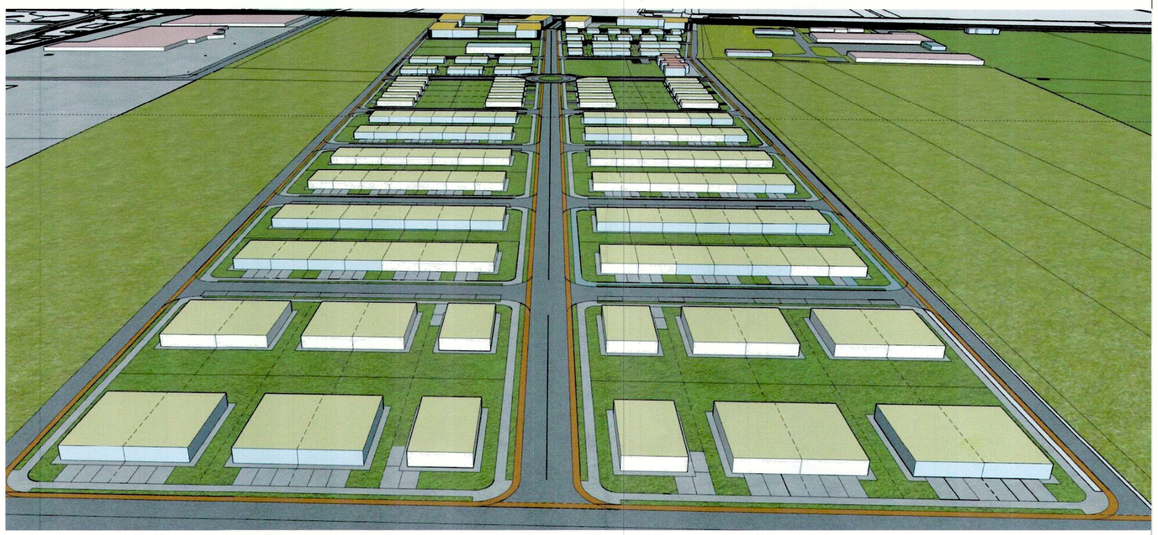
Titlu planșă: PROPUNERE DE MOBILARE

Planșa nr: U02.1

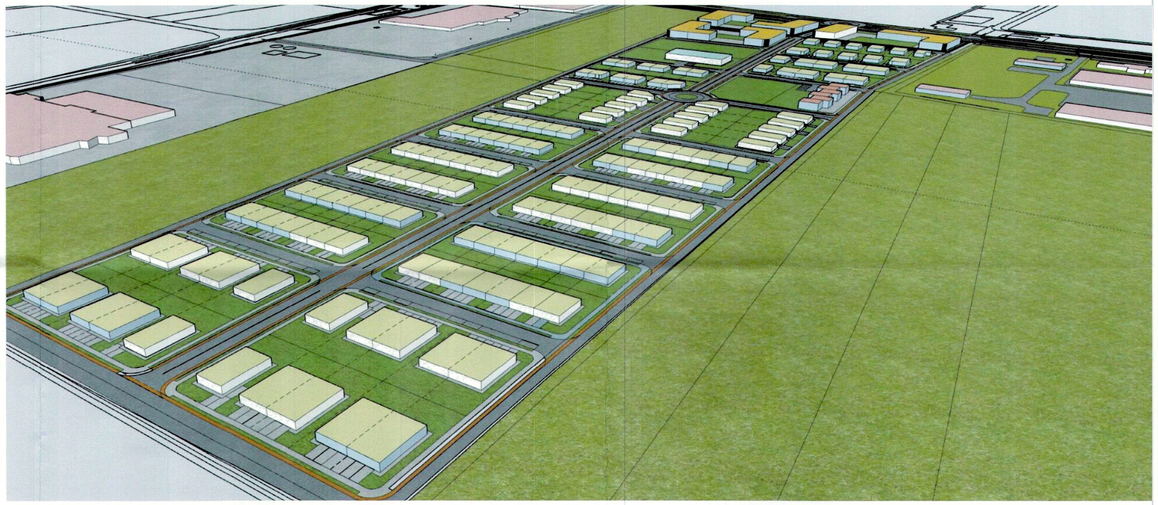
P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"

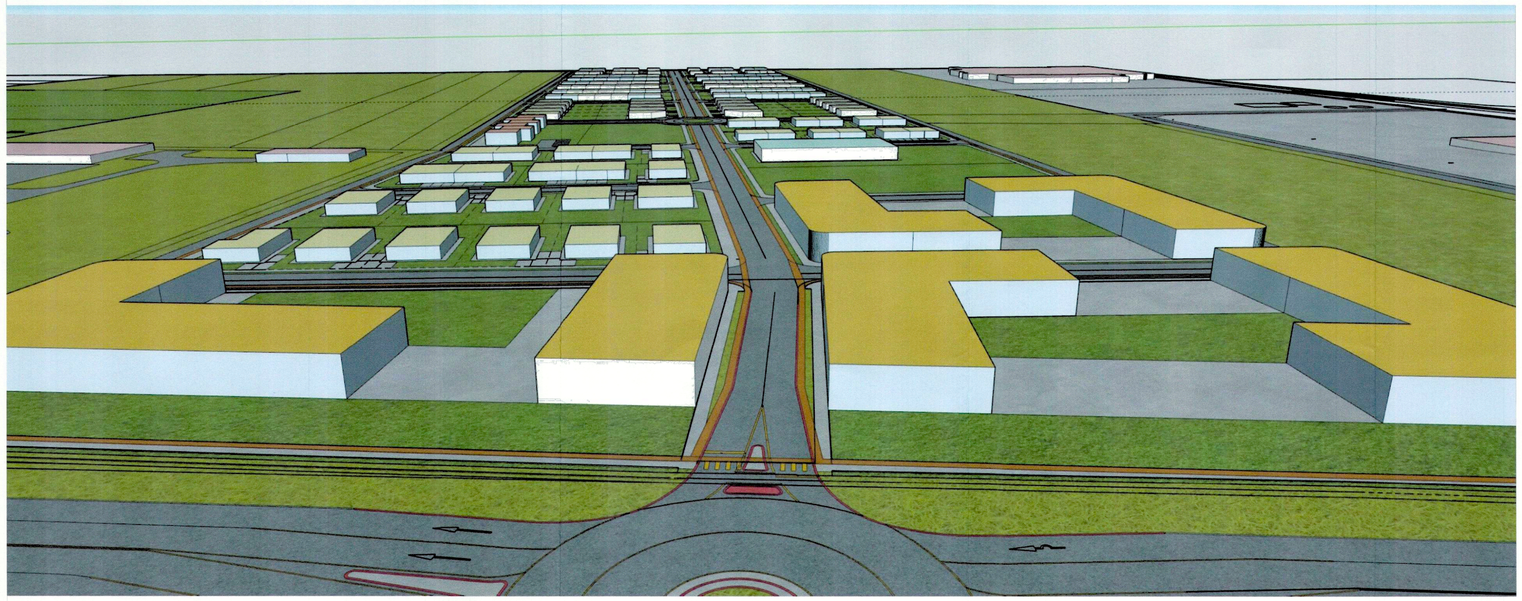
U02.2. ILUSTRARE URBANISTICĂ

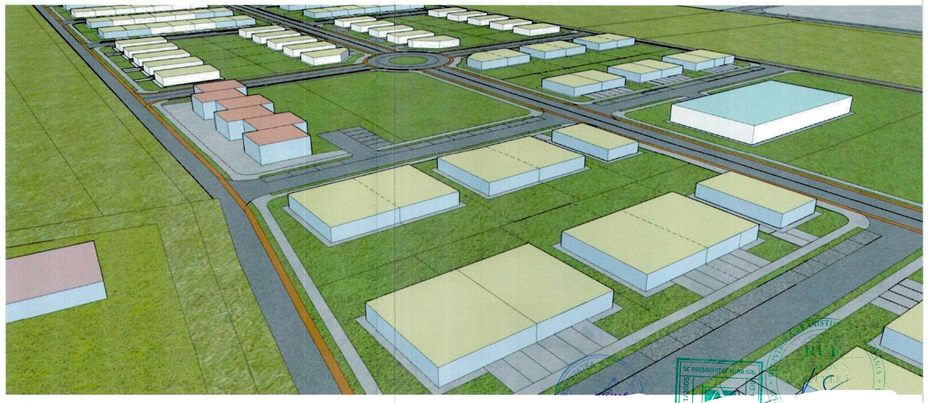












PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
J02/1221/2005; C.U.I.: 17754300
Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad
Pct. de lucru: str. Comeliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L
J40/14059/2021 CUI 44744460
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL

Nr. proiect: 623/17.03.2025

Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138

Faza: Aprobarea Propunerilor Finale

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Scara: :1000

Data: 2026

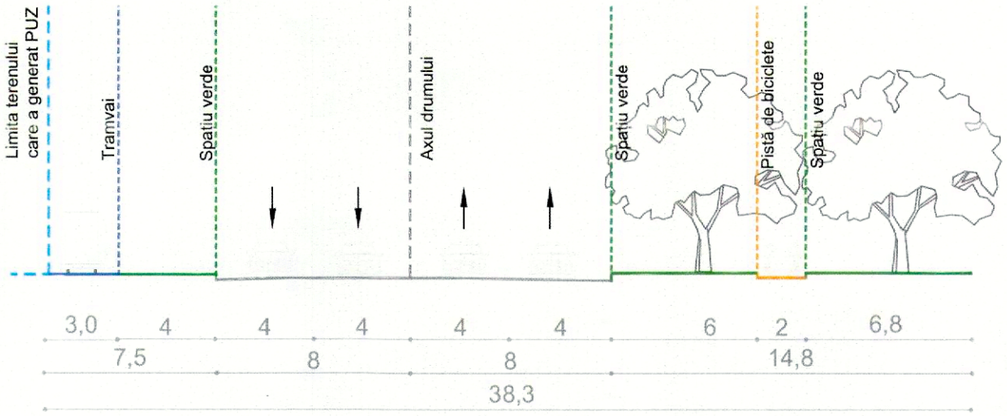
P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"

Titlu planșă: ILUSTRARE URBANISTICĂ

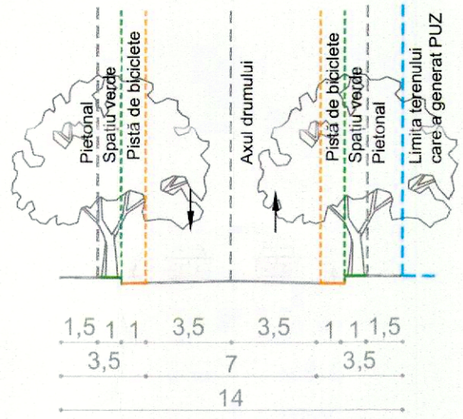
Planșa nr: U02.2

U02.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECȚIUNI

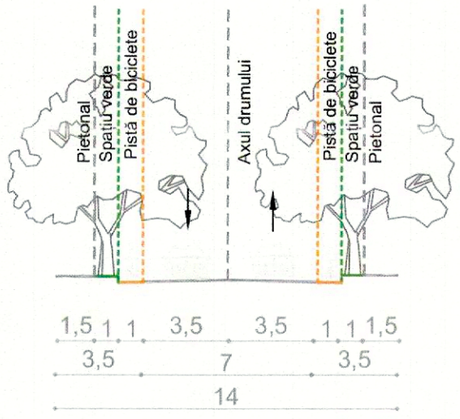
SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' PROPUSĂ



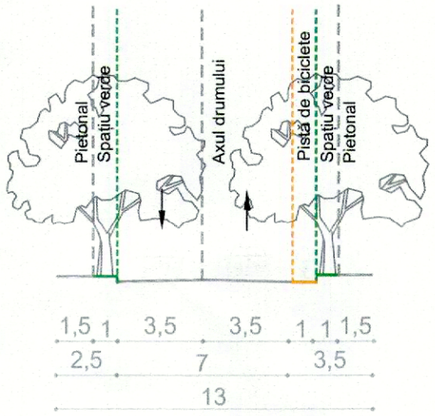
SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



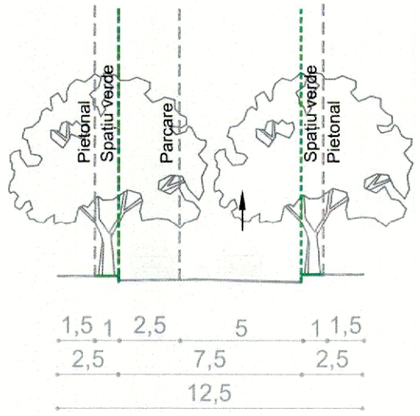
SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



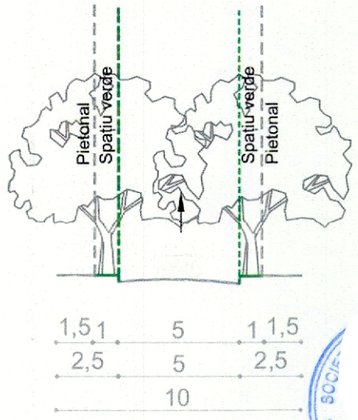
SECȚIUNE D-D' PROPUSĂ



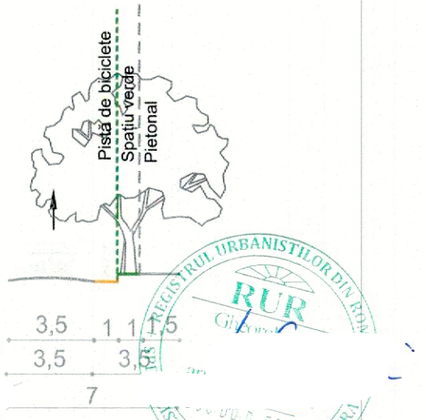
SECȚIUNE E-E' PROPUSĂ



SECȚIUNE F-F' PROPUSĂ



SECȚIUNE G-G' PROPUSĂ



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 Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad			**PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti			Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Nr. proiect: **623/17.03.2025** Faza: Aprobarea Propunerilor Finale
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:250	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"	
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI				
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2026	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECȚIUNI	Planșa nr: U02.3
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu				

BILANȚ TERITORIAL PROPUS			SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI		
					POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P
	Suprafața totală = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%			P+1
		circulații	10 347	20%			P+1+M
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2
	Suprafața totală = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%			P+2+Er
		circulații	3 628	25%			P+3
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1
	Suprafața totală = 2 087 mp	spații verzi	730	35%			P+2
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	753	25%	25%	1	P+1
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%			P+2
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

LEGENDA INSTALAȚII SANITARE:

- Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
- Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava AZBO Ø300mm RETEA STRADALA EXISTENTA
- Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava OL Ø800/PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
- SH **Separator de hidrocarburi** cu by-pass PROPUS, Q=30/300 l/s
- HE **Hidrant exterior** supratеran PROPUS DN100
- Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- Camin de **BRANSAMENT APA PROPUS**
- Camin de racord **CANALIZARE MENAJERA PROPUS**

Legenda

- Linie electrica subterana PROPUSA
- Linie electrica aeriana (LEA) PROPUSA
- FB Firida de bransament PROPUSA
- Stalp de iluminat metalic complet echipat cu piesa de separatie si cutie de conexiuni
- Camin de tragere
- Platforme gospodaresti

PT

ZV

ZIS

ZL1

ZL2

ZM

Linie electrica subterana propusa, 0,4kV

EXTINDERE PROPUSA RETEA ALIMENTARE CU APA

EXTINDERE PROPUSA RETEA CANALIZARE PLUVIALA

EXTINDERE PROPUSA RETEA CANALIZARE PLUVIALA

RETEA STRADALA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA Ø300mm

RETEA STRADALA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA Ø125mm

RETEA STRADALA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA OL Ø800/PEHD Ø125mm

CALEA ZIMANDULUI

DN 79-E671

pista de bicicleta

DB Schenker

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				

PROIECTANT GENERAL:

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ, URBANISM, RESTAURARE, CONSULTANȚĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
ARAD - ROMANIA
CUI 35105053 - J2/1532/2015
TEL: 0724264722
e-mail: probiectiv.design@gmail.com

PROBIECTIV DESIGN

ISO 9001

Sef Proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

Proiectat: ing. LORIN BOSNEA

Desenat: ing. LORIN BOSNEA

Verificat: ing. CATALIN JESCU

Denumire proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

NR PROIECT 302/2025

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL

Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR 340151, 340148, 340146, 340142, 340138

Obiect: INSTALATII ELECTRICE / SANITARE

Denumire plansa:

FAZA
Aprobaren
Propunerilor
Finale

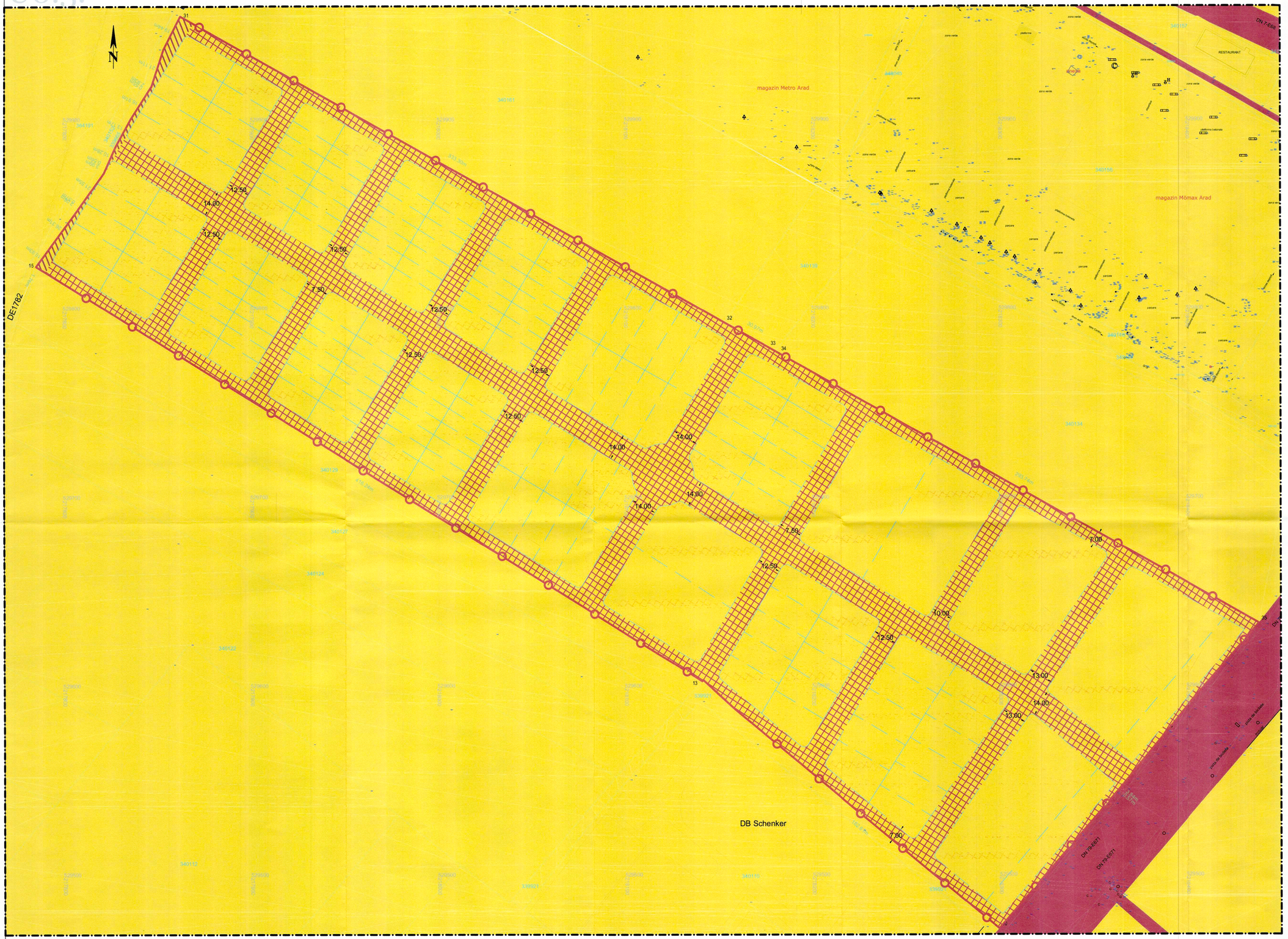
PLANSA ED-01

SCARA 1:500

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

09. 2025

U03 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



LEGENDA

LIMITE

	Limita zonei de studiu
	Limită zonă care a generat P.U.Z.
	Limită lot conform OCPI
	Limită parcelă propusă prin P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

	Terenuri în domeniul public al municipiului Arad
	Terenuri în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice
	Teren cedat pentru lărgirea De1782
	Circulații private de incintă cedate domeniului public

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218409.667	10,251
2	529592.635	218402.887	20,367
3	529577.151	218389.893	0,566
4	529576.715	218389.532	13,745
5	529566.130	218380.764	0,570
6	529565.691	218380.401	21,980
7	529548.765	218366.378	3,837
8	529545.803	218363.939	0,574
9	529545.370	218363.562	96,793
10	529472.399	218299.968	182,614
11	529588.576	218159.075	22,953
12	529604.082	218142.151	0,810
13	529603.484	218141.605	416,238
14	529822.308	217787.528	1,756
15	529823.225	217786.030	10,935
16	529832.023	217792.523	26,306
17	529853.189	217808.144	2,061
18	529854.665	217809.344	0,566
19	529855.325	217809.873	21,555
20	529872.848	217822.225	3,988
21	529876.492	217823.846	0,561
22	529877.005	217824.074	10,284
23	529886.401	217828.254	3,276
24	529889.270	217829.635	0,556
25	529889.757	217830.103	13,170
26	529901.292	217836.459	16,913
27	529915.503	217845.629	0,553
28	529915.968	217845.929	2,935
29	529918.434	217847.520	21,105
30	529938.515	217854.015	19,444
31	529955.827	217862.867	333,299
32	529793.322	218153.866	30,969
33	529778.223	218180.905	2,086
34	529777.206	218182.726	203,736
35	529633.991	218439.183	44,058
36	529600.948	218410.041	0,565
S(masurat)=110100,24mp P=1651,977m			

EXTRAS GOOGLE MAPS



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	intravilan Arad,

Nr Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	neimprejmuit
340142	A	16500	
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
			-
			-
TOTAL		110100	-

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
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021 CUI 44744490
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Nr. proiect: 623/17.03.2025
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Faza: P.U.Z.

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Scara: 1:1000
2026

Titlu planșă: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
Planșa nr: U03

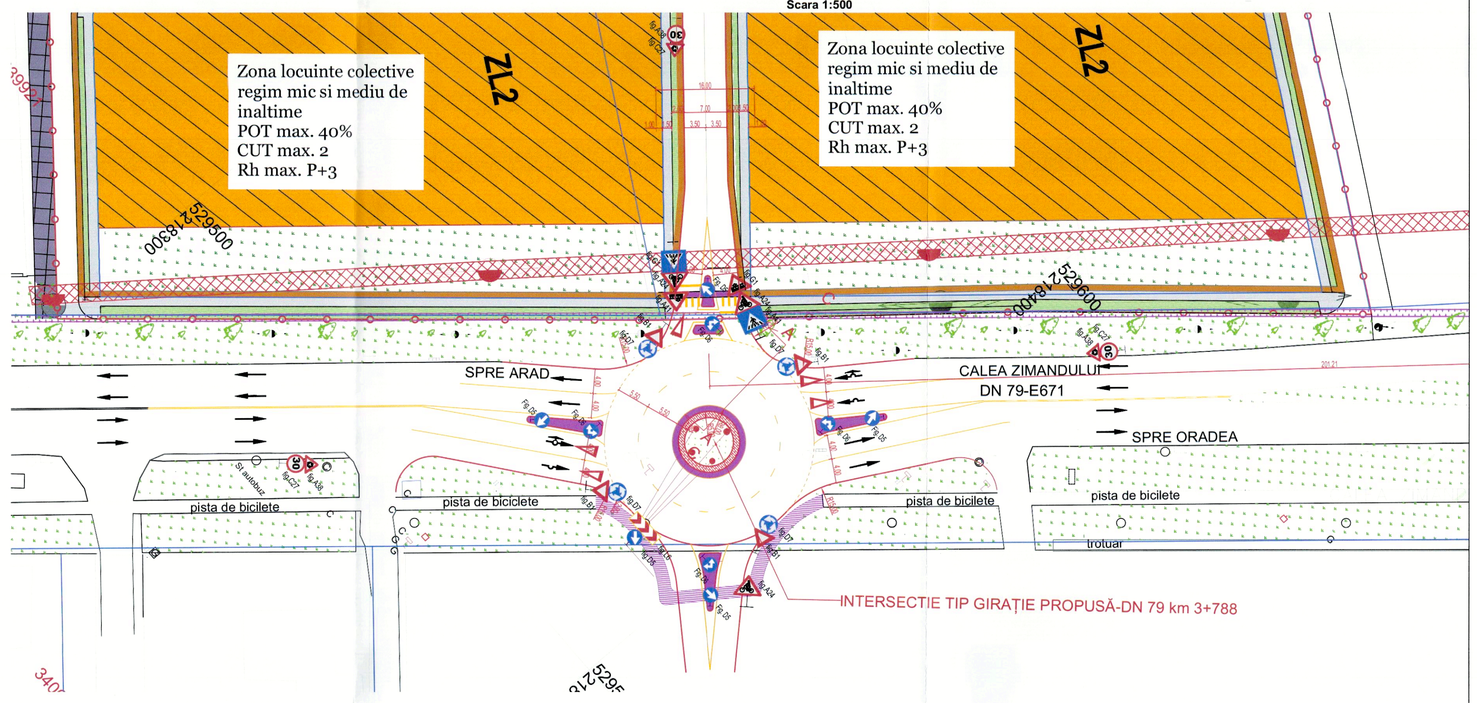
PLAN DE ANSAMBLU,
Scara 1:1000



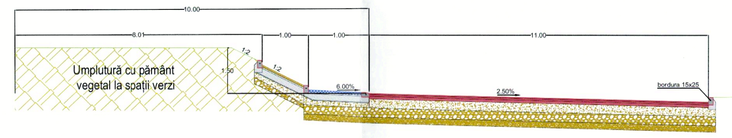
EXTRAS GOOGLE MAPS



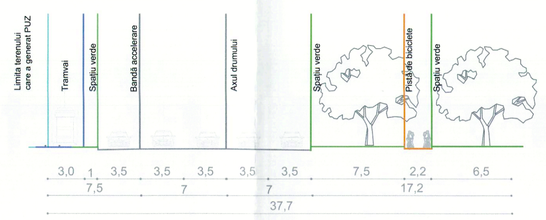
PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUITERE,
Scara 1:500



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A
sc. 1:100



SECȚIUNE A-A CALEA ZIMANDULUI
sc. 1:250 - existent



LEGENDĂ

- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Linii tramvai existente
- Marcaj rutier existent
- Marcaj rutier proiectat
- Margine drum existent
- Borduri 15x25 cm proiectate
- Circulație pietonală propusă
- Pistă biciclete propusă
- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Pistă de biciclete deviată
- Pavaj insulă
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Comerț și servicii propus
- Zonă de protecție LEA
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LES relocat
- LES relocat

PROIECTANT GENERAL : S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. J02/1212/2005, CUI: 17774340 Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad Pct. de lucru: str. Cornelia Copsou, nr. 24C, et. 5, 51, Arad, jud. Arad		**PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	
PROIECTANT SPECIALITATE LUCRĂRI RUITERE S.C. COSO CONS S.R.L. Str. C. Porumbescu nr.24, ap.5 Timișoara, Tel./Fax: 0256 702704, Mobil: 0723 348547 RO14 RZBR 0000 0600 2151 3995 ROMÂNIA, RZBROBUCUREȘTI RO66 RZBR 0000 0600 2151 3995	CERTIFICAT Register nr RO 001	Beneficiar: **SC MLS PROIECT ARAD SRL**	Nr. proiect: **623/17.03.2025**
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: **P.U.Z.**
Specificație / Nume / Semnătura		P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"-Etapa II	Scara: 1:1000 / 1:500 / 1:250
Șef proiect: arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat: ing. Florin Ceovean		Titlu planșă: **PLAN DE SITUAȚIE LUCRARI RUITERE PLAN DE INCADRARE IN ZONA PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A**	Planșa nr: 1
Desenat: ing. D. Vlaic			Data: 2026

PROBIECTIV
DESIGN

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

ISO 9001

NR. PROIECT: 302/2025

DENUMIREA PROIECTULUI	**INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"**
AMPLASAMENT	**JUD. ARAD, MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR 340151, 340148, 340146, 340142, 340138**
BENEFICIAR	**SC MLS PROIECT ARAD SRL**

ALIMENTARE CU APA

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

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la reteaua publica existenta de alimentare cu apa aflata pe Calea Zimandului (retea OL Ø800mm/ PEHD Ø125mm), prin intermediul unei vane de concesie si prin intermediul unei extinderi de retea propusa

Pentru fiecare parcela va fi propus un camin de bransament apa.

Solutia finala de alimentare cu apa va fi realizata in confirmitate cu solutia tehnica emisa de catre Compania de apa.

Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public si vor cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Caminele de bransament vor fi executate din beton, cu capac din fontă carosabil. La trecerile prin fundaţii conductele trebuie protejate cu tub de protecţie din ţeavă de oţel neagră, iar golurile etanşate. Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care va fi supusă.

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

Dupa realizarea instalatiilor se efectueaza proba de presiune hidraulica, la 10 atm.
La pozarea retelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea retelelor de alimentare cu apă din PE-HD.

CANALIZARE MENAJERA

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

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 reteaua publica existenta de canalizare menajera aflata pe Calea Zimandului (retea PEHD Ø125mm), prin intermediul unui camin general de racord.

Pentru fiecare parcela va fi propus un camin de racord canalizare menajera.
Solutia finala de canalizare menajera va fi realizata in confirmitate cu solutia tehnica emisa de catre Compania de apa.

Caminele de racord propuse vor fi amplasate pe domeniul public si se vor executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

La intersectiile conductelor si la schimbarile de directie se vor monta caminte de vizitare de forma circulara, din material platic si vor fi prevazute cu capace carosabile.
Pentru asigurarea unui montaj corect, reteaua de canalizare se va poza în tranşee dreptunghiulare cu lătimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm si acoperita 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 etanşeitate a canalizării prin umplerea cu apă.
După efectuarea probei de etanşeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat şi compactare cu maiul.
La pozarea retelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea retelelor de canalizare din PVC.

CANALIZAREA PLUVIALA:

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

Apele pluviale conventional curate colectate de pe invelitorile constructiilor vor fi descarcate pe zonele verzi adiacente constructiilor propuse.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe drumurile de acces vor fi colectate cu ajutorul unor guri de scurgere tip geiger, amplasate in zona carosabila. Curatarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevazute cu cos 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 de **Q=30/300 l/s** cu urmatoarele caracteristici:

-debit total 300 l/s
-dimensiuni nominale: 30 l/s
-trapa de namol incorporata de 3000 litri
-capacitate depozitare lichide usoare 1473 litri
-capacitate totala 5858 litri
-cuva din plastic armat cu fibra de sticla
-componente interne din PE-HD
-prevazut cu elemente de coalescenta
-prevazut capac cu inaltator

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

Evacuarea apelor pluviale trate se va realiza la reteaua publica existenta de canalizare pluviala aflata pe Calea Zimandului (retea AZBO Ø300mm), prin intermediul unui camin general de racord.

La intersectiile conductelor si la schimbarile de directie se vor monta caminte de vizitare de forma circulara, din material platic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, reteaua de canalizare se va poza în tranşee dreptunghiulare cu lătimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm si acoperita 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 etanşeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

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

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

INSTALATII DE STINGERE INCENDIU CU HIDRANTI EXTERIORI

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru obiectivul studiat se propune montarea a 11 hidranti exteriori supraterani, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Incadrarile finale si nevoile realizarii unor instalatii interioare de stingere a incendiilor se vor analiza ulterior in baza calculului de sarcina termica si incadrarile din Scenariu de securitate la incendiu.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

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 / ACYAbY protejate in tuburi de protectie.

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 calităţii.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce priveşte soluţia de alimentare cu energie electrică, cât şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuţie a energiei electrice pentru a obţine aprobările şi 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.

Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la apropieri, intre LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;
Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (apropiere) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;

Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (intersectie) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kV in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanta de siguranta in plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

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 solutie preliminara pt faza PUZ si se va detalia la faza DTAC cand se va detalia varianta arhitecturala finala.

Masuri de protectia muncii si P.S.I.

Măsuri pentru perioada de execuţie

Executarea şi exploatarea lucrărilor prevăzute în prezenta documentaţie, nu crează pericole sau riscuri pentru persoanele participante la procesul de muncă şi nu necesită dotarea cu mijloace suplimentare de protecţie, respectând prevederile OH-SAS 18001 :2004, încadrându-se în sistemul de management integrat de calitate - mediu - securitate şi sănătate în muncă. Starea de securitate şi sănătate în muncă se va asigura prin echipamente tehnice moderne, tehnologii noi şi echipament individual de protecţie.
Executantul va respecta întocmai instrucţiunile de manevrare, instalare, PIF, de comandă, de întreţinere, specificaţiile tehnice şi fişele tehnologice de montaj (după caz) livrate de către furnizor odată cu echipamentul. Lucrările se pot realiza respectându-se prevederile IPSSM-01/2007 "Instrucţiuni proprii de securitate şi sănătate în muncă pentru instalaţii electrice în exploatare" şi PE006/81 „Instrucţiuni generale de protecţia muncii pentru centralele MEE". La începerea

lucrărilor se va verifica dacă prevederile proiectului corespund cu situaţia de pe teren la data respectivă, în caz contrar se va lua legătura cu proiectantul pentru stabilirea soluţiei şi completării măsurilor impuse de noua situaţie.

Se vor avea în vedere în mod special următoarele:

- scoaterea de sub tensiune, verificarea lipsei acesteia şi legarea la pământ a instalaţiilor la care se lucrează sau a celor aflate în apropiere.
- montarea de tăbliţe avertizoare.
- îngrădiri de protecţie.
- se va acorda o atenţie deosebită delimitării zonelor de lucru şi a celor protejate.
- se interzice admiterea la lucru a personalului dacă nu este echipat corespunzător.
- se va verifica valoarea rezistenţei prizelor de punere la pământ; în cazul în care aceasta nu corespunde cu valoarea proiectată, se va cere proiectantului soluţia de remediere.
- înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercare, se va controla dacă toate lucrările au fost terminate şi oamenii evacuaţi de la locul de muncă.

Pentru prevenirea accidentelor se vor respecta toate NPM-urile aflate în vigoare la data execuţiei lucrărilor.

Măsuri pentru perioada de punere în funcţiune şi exploatare de probă

Înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercări se va controla dacă toate lucrările au fost terminate şi oamenii evacuaţi de la locul de muncă.

În perioada de punere în funcţiune şi exploatare de probă, răspund pentru aplicarea normelor de protecţia muncii, comisiile indicate în regulamentul de exploatare.

PROTECŢIA MEDIULUI

Echipamentele şi materialele utilizate, precum şi lucrările de construcţii montaj se vor alege şi se vor executa în aşa fel încât să nu polueze mediul înconjurător şi să nu degradeze zona pe care se amplasează instataţia.

MĂSURI DE PAZĂ CONTRA INCENDIILOR

Lucrările de instalaţii electrice (execuţie, verificare, reparate, conectare, etc.) se vor executa numai de personal calificat şi autorizat.

Instalaţiile electrice se protejează prin dispozitive de protecţie împotriva supracurenţilor datoraţi scurtcircutelor sau suprasarcinilor.

Toate tablourile electrice vor fi prevăzute cu plăcuţe sau insctipţie, care să conţină caracteristicile principale ale acestora şi schema de conexiuni.

Se interzice:

- folosirea în stare defectă a instalaţiilor şi echipamentelor electrice şi consumatoarelor de energie electrică de orice fel precum şi cele uzate sau improvizate;
- încărcarea instalaţiilor electrice peste sarcina admisă;

- curaţarea sau introducerea pe şi în interiorul tablourilor electrice a obiectelor de orice fel;lăsarea neizolată a capetelor conductorilor electrici;
- folosirea dispozitivelor de protecţie defecte sau improvizate.

În caz de incendiu la instalaţiile electrice înainte de a se acţiona pentru stingerea acestuia se vor scoate de sub tensiune instalaţiile afectate şi cele periclitate.

Pentru stingerea incendiului se va folosi după caz bioxidul de carbon, mase pulverizante ori alte materiale dielectrice.

Din punct de vedere al protecţiei contra incendiilor se vor respecta următoarele prescripţii:

PE 009/93 - Norme de prevenire, stingere şi dotare împotriva incendiilor în instalaţii pentru producerea, transportul şi distribuţia energiei electrice şi termice;

P 118-1999 - Norme tehnice de proiectare şi realizare a construcţiilor privind protecţia impotriva focului.

Întocmit
Proiectant instalatii SANITARE
Ing. Catalin Iescu

Întocmit
Proiectant instalatii ELECTRICE
Ing. Lorin Bosnea

PROBIECTIV DESIGN

BREVIAR DE CALCUL – INSTALATII SANITA

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Nr. crt.	Destinatia cladirii	Numar	Nr pers/ap.	Numar total persoane	Necesar specific [l]		Necesar consum TOTAL <litri>
					Total apa/pers	Total apa/pers	
LOCUINTE INDIVIDUALE							
	Locuinte	157	4	**628**	170	60	106760
LOCUINTE COLECTIVE							
	Locuinte colective (apartamente)	75	3	**225**	170	60	38250

ZONA SERVICII							
	Angajati	-	-	**20**	20	5	400
	Clienti	-	-	**100**	5	2	500
ZONA INVATAMANT							
	Zona invatamant	-	-	**150**	20	5	3000
TOTAL GENERAL <litri>							**148910**
TOTAL GENERAL <mc>							**148,9**

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

Qzi mediu= Kp x Ns x Ng /1000 <mc/zi>

Qzi maxim= Kzi x Qzi mediu <mc/zi>

Q maxim orar = $\frac{\text{Qzi max im x } K_0}{\text{nr. ore functionare}}$ (mc/h)

ns = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

Kp = coeficient de pierderi= 1,1
Kzi = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35
Ko = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

Qzi mediu= 1,1 x 148,9 = **163 mc/zi**

Qzi maxim= 1,35 x 163 = **220 mc/zi**

Q maxim orar = (220 * 3)/24 = **27,5 (mc/h) = 7,6 l/s**

$Q_{zi\ med}$=	**163**	**m^3/zi =**	**1,89**	**l/s**
$Q_{zi\ max}$=	**220**	**m^3/zi =**	**2,54**	**l/s**
$Q_{o\ max}$=	**27,5**	**m^3/h =**	**7,6**	**l/s**

- **CANALIZARE MENAJERĂ**

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

Qzi mediu= 1,1 x 148,9 = **163 mc/zi**
Qzi maxim= 1,35 x 163 = **220 mc/zi**
Q maxim orar = (220 * 3)/24 = **27,5 (mc/h) = 7,6 l/s**

TOTAL DEBITE CARACTERISTICE ALE RETELEI DE CANALIZARE MENAJERA

Q_u= Q_s < m^3/zi >			
$Q_{zi\ med}$=	163	m^3/zi =	1,89 l/s
$Q_{zi\ max}$=	220	m^3/zi =	2,54 l/s
$Q_{o\ max}$=	27,5	m^3/h =	7,60 l/s

- **CANALIZARE PLUVIALA**

DEBIT DE CALCUL PENTRU APE METEORICE DIN PARCARE/DRUMURI
Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonata:

$$Q_P = m*S*\emptyset*i*0,0001\ [\ l/s\ ]$$

Splatforme = 27443 mp
i - intensitatea ploii de calcul **130 l/s*ha** (s-a determinat in funcţie de frecventa normata a ploii **f =1/1** si de durata ploii, **t = 15 min**) conform (STAS 1846)
m – coeficientul de înmagazinare = 0,8
Ø – coeficientul de scurgere = 0,75

Qp = 0,8*27443*0,0001*130*0,75 [l/s] = 215 [l/s]

- **DIMENSIONARE SPARATOR DE HIDROCARBURI**

Debit apa pluviala parcare= 215 l/s
Se propune montarea unui separator de hidrocarburi cu by-pass, cu debitul de **Q=30/300 l/s.**

Întocmit
Proiectant instalatii SANITARE
Ing. Catalin Jescu

BREVIAR DE CALCUL – INSTALATII ELECTRICE

- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Nr. crt.	Destinatia cladirii	Numar	Nr. kW per familie	Puterea absorbita	Consum TOTAL <kW>
LOCUINTE INDIVIDUALE					
	Locuinte	157	14kW	**7kW**	2198
LOCUINTE COLECTIVE					
	Locuinte colective (apartamente)	75	10kW	**5kW**	750
ZONA SERVICII					
	Spatiu comercial	2	60kW	**30kW**	120
ZONA INVATAMANT					
	Zona invatamant	2	50kW	**35kW**	100

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Corp ZL1 (P): P instal. = 30 kW Ks = 0,60 P abs. = 15 kW Ic = 24 A	Corp ZL1 (P+1): P instal. = 50 kW Ks = 0,60 P abs. = 35 kW Ic = 39 A	Corp ZL1 (P+1+M): P instal. = 60 kW Ks = 0,60 P abs. = 30 kW Ic = 47 A	Corp ZL2 (P+2): P instal. = 60 kW Ks = 0,60 P abs. = 30 kW Ic = 47 A
Corp ZL2 (P+2+Er): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	Corp ZL2 (P+3): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	Corp ZM (P+1): P instal. = 50 kW Ks = 0,60 P abs. = 35 kW Ic = 39 A	Corp ZM (P+2): P instal. = 60 kW Ks = 0,60 P abs. = 30 kW Ic = 47 A

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

Corp ZIS (P+1): P instal. = 50 kW Ks = 0,60 P abs. = 35 kW Ic = 39 A	Corp ZIS (P+3): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A

Întocmit
Proiectant instalatii ELECTRICE
Ing. Lorin Bosnea

C.U.I. 35105263 PROBIECTIV DESIGN J2/1102/2015

ZL1 ZL1 ZL1 ZL1 ZL1 ZL1 ZS ZV PT ZL2 ZL2

ZL1 ZL1 ZL1 ZL1 ZL1 ZV ZL1 ZL1 ZL2

ZM

Linie electrica subterana propusa, 0.4kV

EXTINDERE PROPUSA RETEA ALIMENTARE CU APA

EXTINDERE PROPUSA RETEA CANALIZARE PLUVIALA

EXTINDERE PROPUSA RETEA CANALIZARE PLUVIALA

RETEA STRADALA CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA, PVHD Ø315mm

RETEA STRADALA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA, PVHD Ø315mm

DN 315 PEHD

BILANT TERITORIAL PROPUS

			SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P
	Suprafata totala = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%			P+1
		circulații	10 347	20%			P+1+M
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înaltime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2
	Suprafata totala = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%			P+2+Er
		circulații	3 628	25%			P+3
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1
	Suprafata totala = 2 087 mp	spații verzi	730	35%			P+2
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	733	25%	25%	1	P+1
	Suprafata totala = 3 016 mp	spații verzi	1 950	65%			P+2
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

LEGENDA INSTALATII SANITARE:

- CM — Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
- CP — Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava AZBIO Ø300mm RETEA STRADALA EXISTENTA
- AP — Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava OL Ø800/PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
- SH — **Separator de hidrocarburi** cu by-pass PROPUS, Q=30/300 l/s
- HE — **Hidrant exterior** suprateran PROPUS DN100
- CM — Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- CP — Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- AP — Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
- A — Camin de **BRANSAMENT APA PROPUS**
- M — Camin de racord **CANALIZARE MENAJERA PROPUS**

Legenda

Linie electrica subterana PROPUSA

Firida de bransament PROPUSA

Stalp de iluminat metalic complet echipat cu piesa de separatie si cutie de conexiuni

Camin de tragere

SC PROARHITECTURA SRL

ARHITECT URBANIST

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:			

PROIECTANT GENERAL:

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ARAD + ROMANIA
CUI 35105224 • J2/150/2015
T/F 0742/0254801

PROBIECTIV DESIGN

Denumire proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

NR PROIECT 302/2025

Beneficiar: SC MUS PROIECT ARAD SRL

Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR 340151, 340149, 340146, 340147, 340138

Faza: INSTALATII ELECTRICE SANITARE

FAZA P.U.Z.

Sef Proiect: arh. ELA FALCA

Proiectat: Ing. LORIN BOSNEA

Desenat: Ing. LORIN BOSNEA

Verificat: Ing. CATALIN JESCU

Denumire planșa:

SCARA 1:500

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA ED-01

05. 2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.35026/A5/02 06 2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative

Dezvoltator: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Amplasament:municipiul Arad, CF 340151,CF 340148,CF 340146,CF 340142,CF 340138 Arad
Proiectant general –SC PRO ARHITECTURA SRL,arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.623/2025
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul
1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 9259/04.02.2025 și completările depuse nr.35679/15.04.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 19.05.2025;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 19.05.2025 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 19.05.2025-28.05.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 61305/04.07.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 23.07.2025;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.07.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.07.2025-06.08.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 26 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism și DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa nr.70964/05.08.2025 proprietarii învecinați, ne transmit următoarele: "Pentru imobilul nostru a fost emis Certificatul de urbanism nr.1123/15.07.2025, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, ce vizează realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: locuințe colective și individuale, servicii, comerț, accese pietonale și auto, precum și amenajarea accesului rutier la ansamblu. Documentația se află în prezent în curs de elaborare.

În acest context, solicităm respectuos ca soluțiile de circulație propuse în documentația PUZ vecină să țină cont de necesitatea integrării accesului rutier la ansamblul nostru, prin intermediul sensului giratoriu prevăzut în planul de consultare.

Această solicitare este justificată din punct de vedere urbanistic și functional, întrucât:

- Proprietatea noastra este vecina directa cu terenurile supuse reglementarii prin PUZ
- Sensul giratoriu planificat are un rol strategic in organizarea traficului din zona si ar putea deservi eficient ambele dezvoltări
- Includerea accesului nostru în aceasta solutie comuna ar contribui la o circulatie sigura, coerenta si sustenabila, evitand accesuri individuale necorelate."

Solicitarea a fost transmisa la data de 08.08.2025, inițiatorului si elaboratorului documentatiei pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.81726/09.09.2025 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis planul de lucrări rutiere și documentația de urbanism revizuită conform solicitărilor.

În perioada 15.09.2025-29.09.2025 s-a desfășurat procedura de informare și consultare a populației pentru varianta revizuită iar la data de 12.09.2025 au fost notificați contestatarii cu privire la posibilitatea de consultare a acesteia.

Până la aceasta data nu au fost înregistrate alte sesizări.

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		02 IUN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.06.2026

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu sediul în Mun. BUCUREȘTI, Sectorul 1, Strada CLOPOTARII VECHI, Nr. 18, DEMISOL, CAMERA 4, înregistrată cu nr. 25370 din 19.03.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30905/02.04.2026 și nr. 44853/14.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 24 din 02.06.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE",
Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL și H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 – Arad;
- **la Vest** – Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 – Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665 – Arad (proprietate UAT Arad);
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 – Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183 - Arad;
- **la Sud** – proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 – Arad (proprietate Municipiul Arad).

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ).

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ)

Subunități:

ZL1 – Zonă locuințe individuale
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime
ZM – Zonă servicii
ZIS – Zonă învățământ
ZV – Zonă spații verzi amenajate
ZCC – Zonă căi de comunicație

În subunitatea ZL1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

-Locuințe individuale mici cu maxim P+1+M niveluri;
-Parcaje la sol și subterane;
-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază. Se poate admite depășirea procentului de 25% cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Utilizări interzise:

-Depozite en-gros;
-Construcții provizorii de orice natură;
-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare sau creșterea animalelor pentru subzistență;
-Funcțiuni de depozitare deșeuri;
-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
-Activități productive poluante care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
-Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
-Cimitire;
-Construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitățile ZL2 sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

-Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri;
-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii;
-Scuaruri publice și zone verzi de odihnă și relaxare;
-Parcaje la sol și subterane;
-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiționări:

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

Utilizări interzise:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
-Realizarea unor false mansarde sau mansardarea;
-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
-Construcții provizorii;
-Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
-Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
-Depozitare en-gros;
-Depozitări de materiale refolosibile;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
-Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
-Stații de betoane;
-Autobaze;
-Stații de întreținere auto;
-Spălătorii chimice;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZM sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

-Comerț cu amănuntul;
-Servicii și birouri (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale etc.);
-Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
-Parcaje la sol și subterane;
-Spații verzi.

Utilizări permise cu condiționări:

-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;

-Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal;

-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

-Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-Construcţii provizorii de orice natură;

-Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;

-Depozitare en-gros;

-Staţii de întreţinere auto;

-Curăţătorii chimice;

-Depozitări de materiale refolosibile;

-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

-Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

-Orice construcţii incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZIS sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:

-Învățământ (școală, grădiniță, creșă, after-school);

-Spații verzi amenajate (loc de joacă, zone de relaxare etc.);

-Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:

-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;

-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;

-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

-Locuințe individuale și colective;

-Comerț;

-Servicii şi birouri;

-Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-Construcţii provizorii de orice natură;

-Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;

-Depozitare en-gros;

-Staţii de întreţinere auto;

-Curăţătorii chimice;
-Depozitări de materiale refolosibile;
-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
-Orice construcţii incompatibile cu funcţiunea dominantă.

În subunitatea ZV sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:
-Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile;
-Spaţii verzi amenajate;
-Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:
-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:
Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZCC sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:
-Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
-Spaţii verzi amenajate;
-Vegetație de aliniament.

Utilizări permise cu condiționări:
-Instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu condiția sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim 1,00;

ZIS - Zonă învățământ:
- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:
ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragerea față de aliniament minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragerea față de limita posterioară este de minim 5,00 metri față de limitele loturilor.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- Construcțiile propuse vor fi dispuse pe limita edicabilului, retragere 0,00 m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului.

ZIS – Zonă învățământ

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului;

ZV – Zonă spații verzi amenajate: Nu este cazul.

ZCC – Zonă căi de comunicație: Nu este cazul.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi, astfel:

-ZL1 – zonă locuințe individuale: minim 45% din suprafață;
-ZL2 – zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime: minim 35% din suprafață;
-ZM – zonă servicii: minim 35% din suprafață;
-ZIS – zona învățământ: minim 65% din suprafață;
-ZV – zonă spații verzi amenajate: minim 80% din suprafață;
-ZCC – zonă căi de comunicație - spații verzi de aliniament: minim 16% din suprafață.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a 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. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul către zona reglementată se va realiza prin două puncte:

- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realizat prin racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului.

În cadrul organizării circulației rutiere, în **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului, s-a preluat condiția din Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad nr. 19060/Z1/17.03.2026,

de prelungire a marcajului rutier „linie continuă" de la insulele propuse pentru separarea traficului rutier, până la capetele străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficientă către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimandului**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei reglementate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de documentație.

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

Parcelarea:

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii. Se permit lucrari de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Se propune parcelarea terenului din documentație;

Este permisă dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de obiective de utilitate publică;

Se propune parcelarea terenului conform prezentei documentații de urbanism.

ZL1 – Zonă locuințe individuale

-regim de construire înșiruit: suprafața minimă a parcelei 200 mp, front minim 8 m;

-regim de construire cuplat: suprafața minimă a parcelei 300 mp, front minim 12 m;

-regim de construire izolat: suprafața minimă a parcelei 350 mp, front minim 12 m.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZIS – Zonă învățământ

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZV – Zonă verde

-în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii;

ZCC – Zonă căi de comunicație

-nu este cazul.

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii au obligaţia efectuării recepţiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

Dezvoltatorii zonei cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ), predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ), în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea reţelei de apă, a reţelei de canalizare menajeră, a reţelei de canalizare pluvială, a reţelelor electrice, de gaze naturale necesare funcţionării noii zone cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ), urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deţinătorilor de utilităţi, unde este cazul.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 24.03.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului judeţean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată) şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Şef,
Arh. Emilian-Şerin Ciurariu

Director Executiv
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr.50787/02.06.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE",
Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 25370 din 19.03.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30905/02.04.2026 și nr. 44853/14.05.2026, de către S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 50786/A5/02.06.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 35026/A5/02.06.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 24/02.06.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:
-C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

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

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim 1,00;

ZIS - Zonă învățământ:
- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) **„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

2 IUN. 2026

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IG

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr...../A5/.....

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea nord a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 - Arad**, cu accesul din Calea Zimandului.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:
-C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în:
-UTR nr. 55: LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 – subzonă construcții comerciale;
-UTR nr. 56: I – zonă unități industriale, subzona ISco56a – subzonă construcții comerciale, subzona ISpr56a – subzonă construcții prestări servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ,**

SERVICII ŞI SPAŢII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ), măsurând o suprafaţă totală de 110.100,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAŢII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL şi H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spaţii comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad şi CF nr. 340139 – Arad;
- **la Vest** – Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 – Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665 – Arad (proprietate UAT Arad);
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 – Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183 - Arad;
- **la Sud** – proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 – Arad (proprietate Municipiul Arad).

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ).

UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

Unităţi:

Zonă cu funcţiuni mixte (rezidenţială – locuire unifamilială şi colectivă, comerţ, servicii, învăţământ)

Subunităţi:

ZL1 – Zonă locuinţe individuale
ZL2 – Zonă locuinţe colective regim mic si mediu de înălţime
ZM – Zonă servicii
ZIS – Zonă învăţământ
ZV – Zonă spaţii verzi amenajate
ZCC – Zonă căi de comunicaţie

În subunitatea ZL1 este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:

-Locuinţe individuale mici cu maxim P+1+M niveluri;
-Parcaje la sol şi subterane;
-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcţiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populaţiei, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecţia mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiţii:

-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcţionări a ansamblului imobiliar propus, cu condiţia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să

le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază. Se poate admite depășirea procentului de 25% cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Utilizări interzise:

-Depozite en-gros;
-Construcții provizorii de orice natură;
-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare sau creşterea animalelor pentru subzistenţă;
-Funcțiuni de depozitare deșeuri;
-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
-Activități productive poluante care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
-Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
-Cimitire;
-Construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

În subunitatățile ZL2 sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:

-Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri;
-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii;
-Scuaruri publice și zone verzi de odihnă și relaxare;
-Parcaje la sol și subterane;
-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiționări:

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

Utilizări interzise:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
-Realizarea unor false mansarde sau mansardarea;
-Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
-Construcții provizorii;
-Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
-Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;

-Depozitare en-gros;
-Depozitări de materiale refolosibile;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul;
-Staţii de betoane;
-Autobaze;
-Staţii de întreţinere auto;
-Spălătorii chimice;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZM sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:
-Comerţ cu amănuntul;
-Servicii şi birouri (sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale etc.);
-Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
-Parcaje la sol şi subterane;
-Spații verzi.

Utilizări permise cu condiționări:
-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcţionări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces caroabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:
-Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
-Construcţii provizorii de orice natură;
-Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
-Depozitare en-gros;
-Staţii de întreţinere auto;
-Curăţătorii chimice;
-Depozitări de materiale refolosibile;
-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZIS sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:

-Învățământ (școală, grădiniță, creșă, after-school);
-Spații verzi amenajate (loc de joacă, zone de relaxare etc.);
-Vegetație înaltă;

Utilizări permise cu condiționări:

-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

-Locuințe individuale și colective;
-Comerț;
-Servicii şi birouri;
-Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
-Construcţii provizorii de orice natură;
-Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
-Depozitare en-gros;
-Staţii de întreţinere auto;
-Curăţătorii chimice;
-Depozitări de materiale refolosibile;
-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZV sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:

-Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile;
-Spații verzi amenajate;
-Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:

-Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:
Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZCC sunt permise amplasarea următoarelor funcţiuni:

Utilizări permise:
-Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
-Spații verzi amenajate;
-Vegetație de aliniament.
Utilizări permise cu condiționări:
-Instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte si cu condiția sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluării mediului si alte pericole;
-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).
Utilizări interzise:
-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim 1,00;

ZIS - Zonă învățământ:
- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:
ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:
- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragerea față de aliniament minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragerea față de limita posterioară este de minim 5,00 metri față de limitele loturilor.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- Construcțiile propuse vor fi dispuse pe limita edicabilului, retragere 0,00 m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului.

ZIS – Zonă învățământ

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului;

ZV – Zonă spații verzi amenajate: Nu este cazul.

ZCC – Zonă căi de comunicație: Nu este cazul.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi, astfel:
-ZL1 – zonă locuințe individuale: minim 45% din suprafață;
-ZL2 – zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime: minim 35% din suprafață;

-ZM – zonă servicii: minim 35% din suprafață;
-ZIS – zona învățământ: minim 65% din suprafață;
-ZV – zonă spații verzi amenajate: minim 80% din suprafață;
-ZCC – zonă căi de comunicație - spații verzi de aliniament: minim 16% din suprafață.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a 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. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul către zona reglementată se va realiza prin două puncte:

- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realizat prin racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului.

În cadrul organizării circulației rutiere, în **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului, s-a preluat condiția din Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad nr. 19060/Z1/17.03.2026, de prelungire a marcajului rutier „linie continuă" de la insulele propuse pentru separarea traficului rutier, până la capetele străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficientă către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimandului**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei reglementate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de documentație.

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

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrari de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se propune parcelarea terenului, conform documentației;

Este permisă dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de obiective de utilitate publică;

Se propune parcelarea terenului conform prezentei documentații de urbanism.

ZL1 – Zonă locuințe individuale

-regim de construire înșiruit: suprafața minimă a parcelei 200 mp, front minim 8 m;
-regim de construire cuplat: suprafața minimă a parcelei 300 mp, front minim 12 m;
-regim de construire izolat: suprafața minimă a parcelei 350 mp, front minim 12 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZIS – Zonă învățământ

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZV – Zonă verde

-în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii;

ZCC – Zonă căi de comunicație

-nu este cazul.

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii au obligaţia efectuării recepţiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială şi colectivă, comerț, servicii, învățământ), predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială şi colectivă, comerț, servicii, învățământ), în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială şi colectivă, comerț, servicii, învățământ), urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism şi conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice ROMANIA S.A.	27424434/06.11.2025	28.12.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	18351/04.08.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215101684/29.07.2025	28.12.2025
4	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	19670/23.10.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1123359/29.09.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1123360/29.09.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliţie Judeţean Arad, Biroul Rutier	291005/24.09.2025	24.09.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 627/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1059/11.02.2026	11.02.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	481/04.09.2025	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației din Mun. Arad	19060/Z1/17.03.2026	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	76997/Z1/12.09.2025	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO0775658/33979/ 31367/23.09.2025	23.09.2026
14	TRANSGAZ S.A.	ETA 70580/20.08.2025	-
15	ANIF	189/10.09.2025	-
16	S.C. C.T.P. S.A. Arad	291/20.08.2025	28.12.2025
17	Acordul ipotecarului Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri notat în C.F. nr. 340148, 340142 – Arad	201151/02.04.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....24...../02.06.26 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		02 IUN. 2026
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.06.2026

VIZĂ JURIDICĂ
Liliana Pascalău

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

Nr. cerere	28421
Ziua	25
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202067085

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340138 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	340138	36.400	imobil inscris in CF sporadic 311050;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84277 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 534/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MLS PROIECT ARAD SRL**	
	OBSERVATII: incheiere 7117/2007;	

C. Partea III. SARCINI .

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

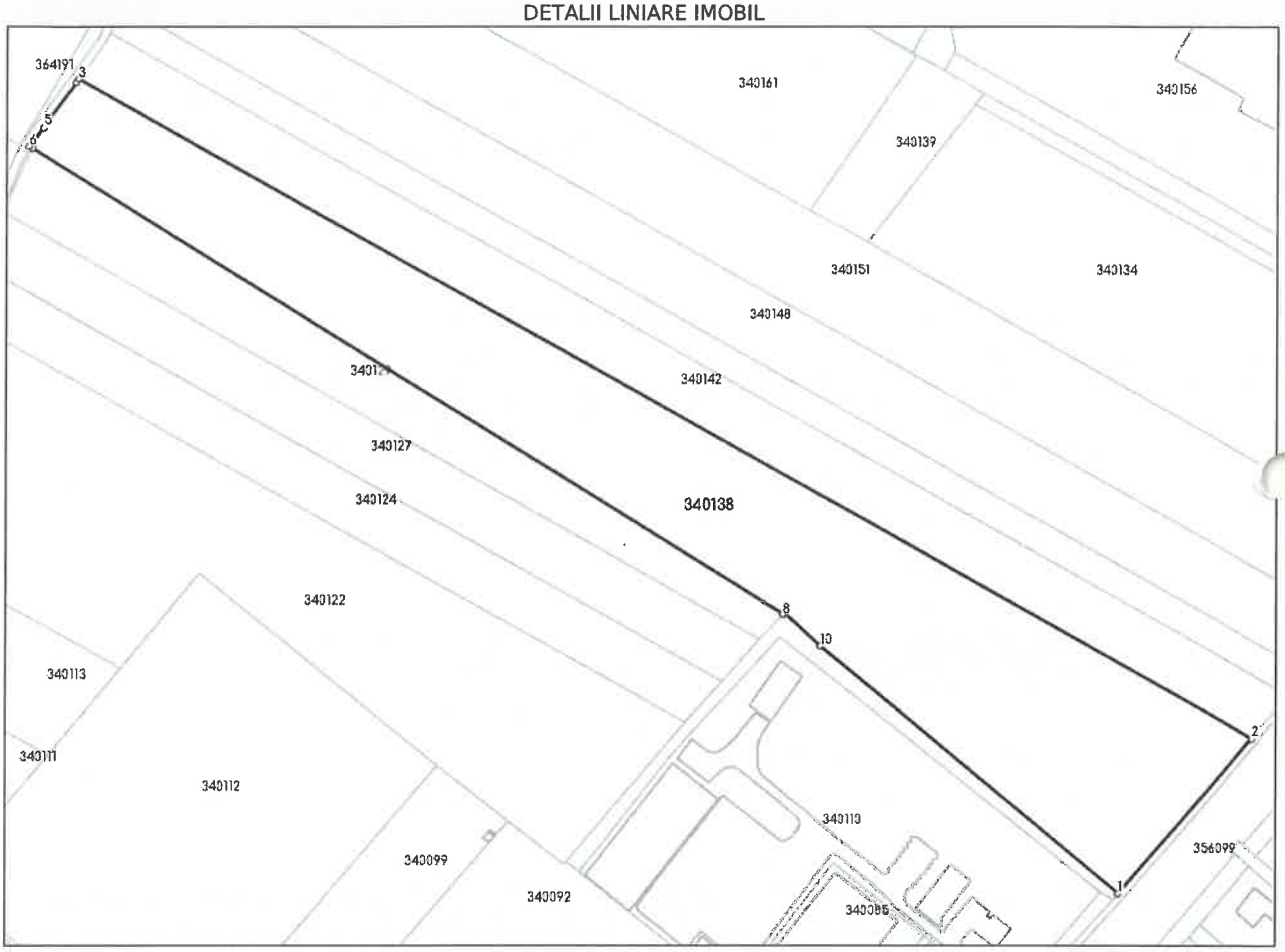
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
340138	36.400	imobil inscris in CF sporadic 311050;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	36.400	203	A1815/1/6	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (↔ (m)
1	218.299,968 529.472,399	2	218.363,562 529.545,37	96.793
2	218.363,562 529.545,37	3	217.809,344 529.854,865	634.779
3	217.809,344 529.854,865	4	217.808,144 529.853,189	2.061
4	217.808,144 529.853,189	5	217.792,523 529.832,023	26.306

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	217.792,523 529.832,023	6	217.786,03 529.823,225	10.935
6	217.786,03 529.823,225	7	217.787,528 529.822,308	1.756
7	217.787,528 529.822,308	8	218.141,605 529.603,484	416.238
8	218.141,605 529.603,484	9	218.142,151 529.604,082	0.81
9	218.142,151 529.604,082	10	218.159,075 529.588,576	22.953
10	218.159,075 529.588,576	1	218.299,968 529.472,399	182.614

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/02/2026, 16:59

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Cod verificare
i00202824879

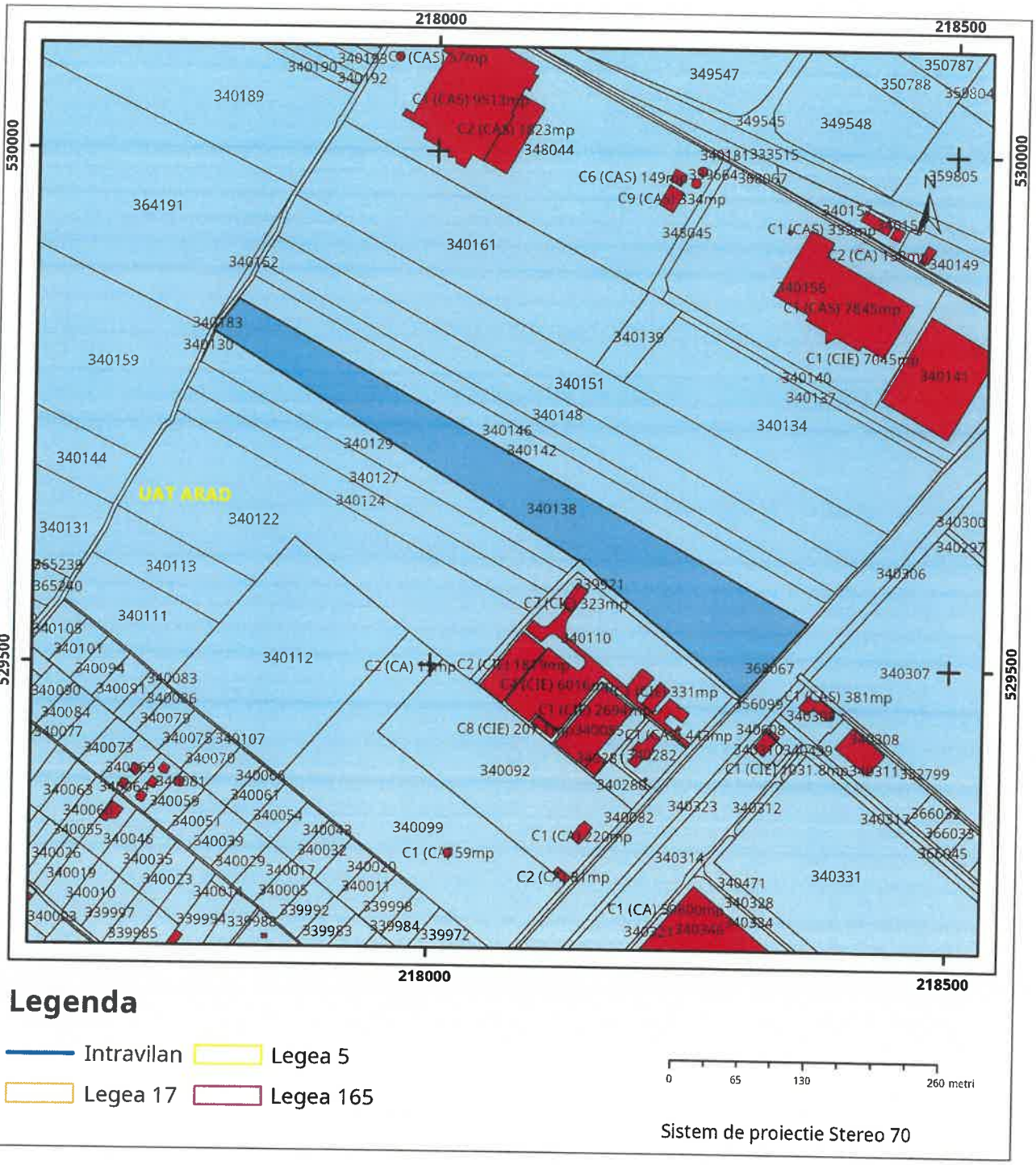
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340138**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	31229
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Teren: 36.400 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 36400mp

Plan detaliu

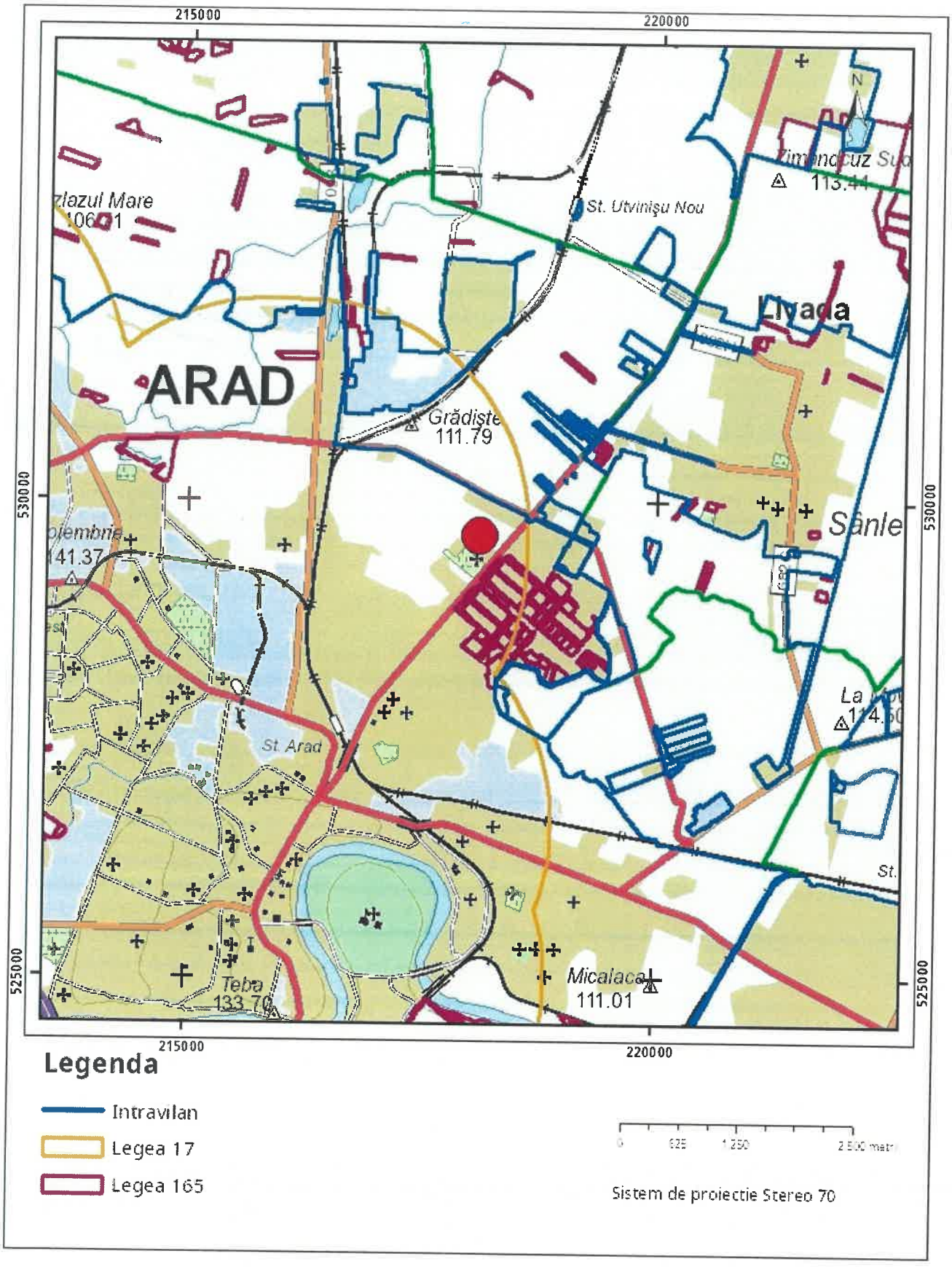


Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 03-03-2026 12:38

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

Nr. cerere	28424
Ziua	25
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202067092

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340142 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	340142	16.500	imobil inscris in CF sporadic 325300;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84281 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 1101/2006;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.**	
	OBSERVATII: incheiere 21195/2006;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
65122 / 18/06/2018		
Act Administrativ nr. 189222, din 08/06/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 189206, din 08/06/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:74018.45 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, DIRECTIA VENITURI-SERVICIUL URMARIRE VENITURI	
128338 / 26/11/2018		
Act Administrativ nr. 391719, din 16/11/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:110478 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
82315 / 08/08/2019		
Act Administrativ nr. 409005, din 06/08/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:60533.18 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, Directia Venituri Serviciul Urmarire Venituri	
40116 / 25/03/2021		
Act Administrativ nr. 260056, din 22/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 259924, din 22/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:182123.94 LEI, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
178965 / 09/12/2021		
Act Administrativ nr. 736904, din 10/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 737700, din 11/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:182123.94 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
99558 / 24/08/2022		
Act Administrativ nr. 514197/2022, din 05/08/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C13	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:71675.2 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
76928 / 05/07/2024		
Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL 344718 + ANEXA, din 13/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD ;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:244082.8 LEIprevazuta de art.242 alin. (8) din Legea nr.207/2015 (actualizata) privind Codul de procedura fiscala	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
146930 / 12/11/2025		
Act Administrativ nr. 626245, din 04/11/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:345195 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

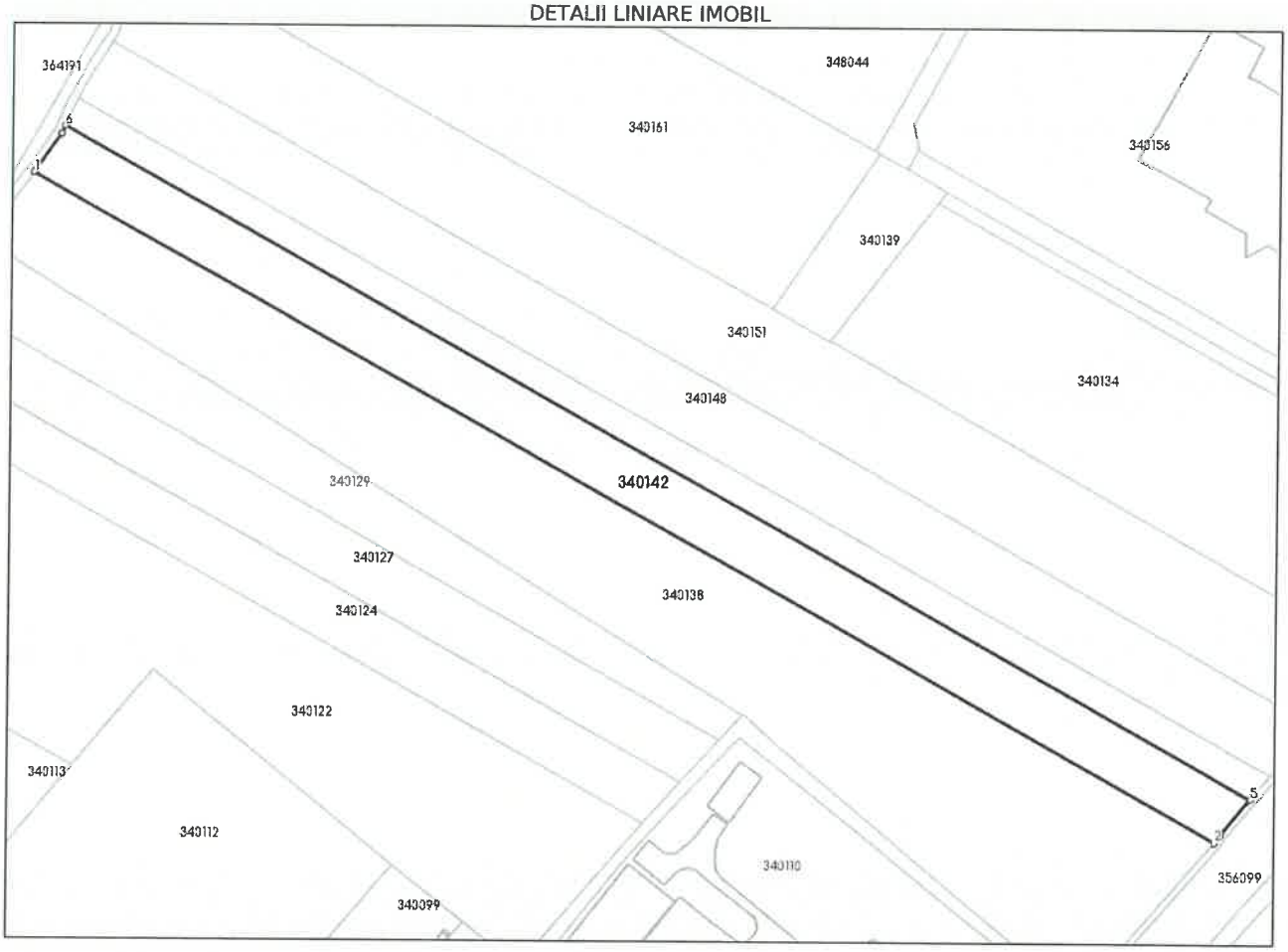
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
340142	16.500	imobil inscris in CF sporadic 325300;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	16.500	203	A1815/1/5	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.809,344 529.854,865	2	218.363,562 529.545,37	634.779
2	218.363,562 529.545,37	3	218.363,939 529.545,803	0.574
3	218.363,939 529.545,803	4	218.366,378 529.548,765	3.837
4	218.366,378 529.548,765	5	218.380,401 529.565,691	21.98

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	218.380,401 529.565,691	6	217.823,846 529.876,492	637.456
6	217.823,846 529.876,492	7	217.822,225 529.872,848	3.988
7	217.822,225 529.872,848	8	217.809,673 529.855,325	21.555
8	217.809,673 529.855,325	1	217.809,344 529.854,865	0.566

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/02/2026, 16:59

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Cod verificare
100202824876

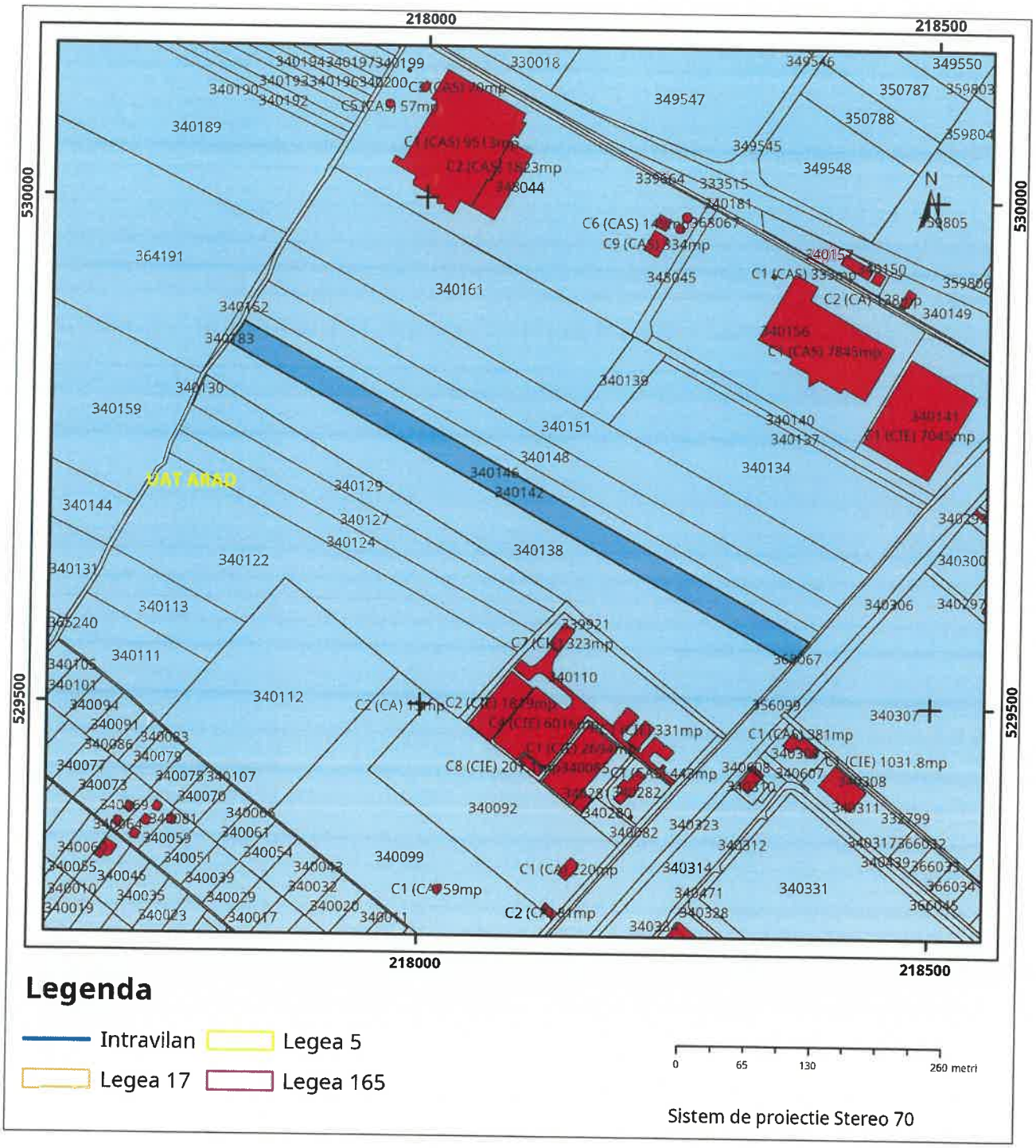
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340142**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	31228
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Teren: 16.500 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 16500mp

Plan detaliu

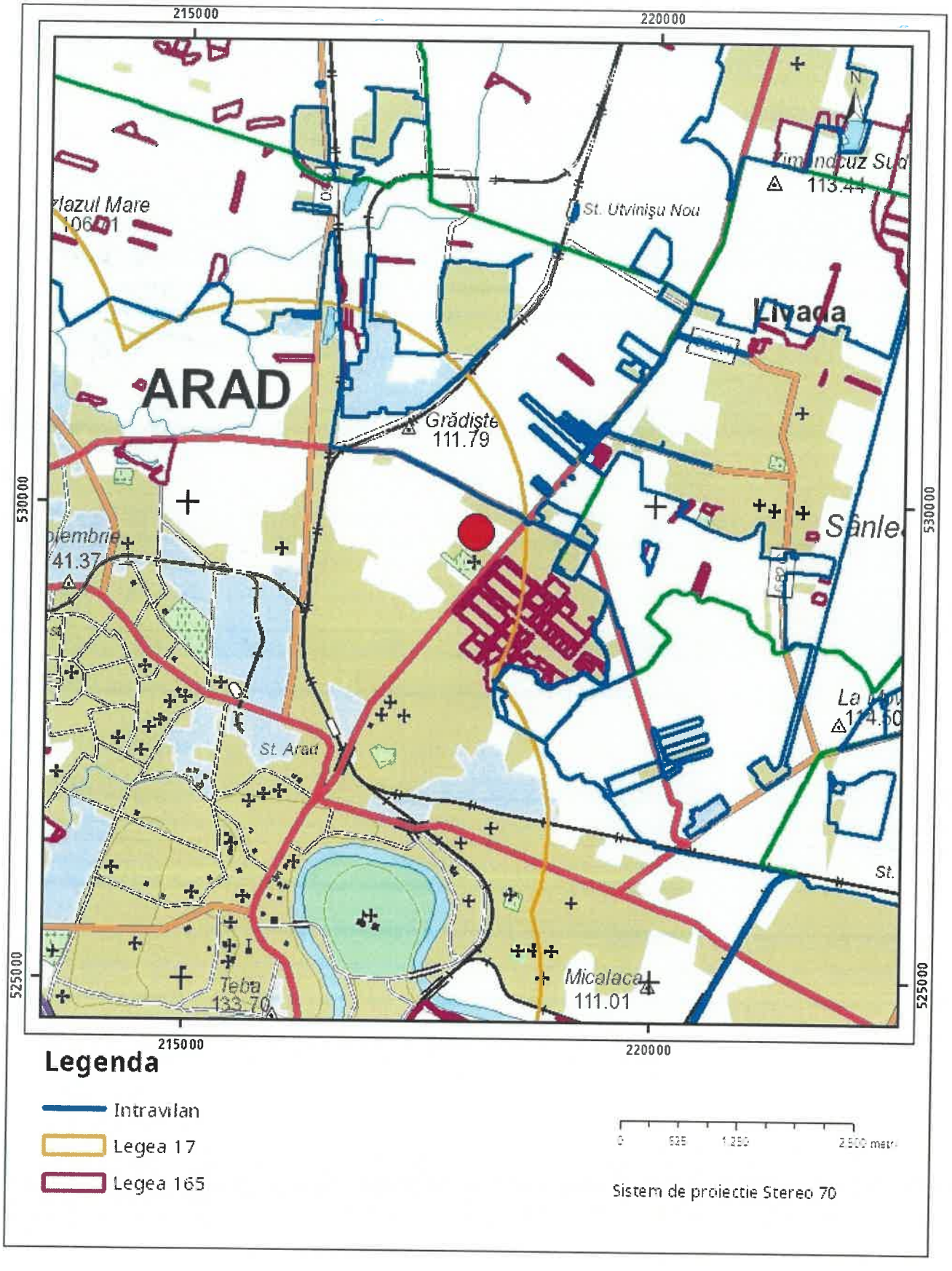


Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 03-03-2026 12:38

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

Nr. cerere	28423
Ziua	25
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202067091

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340146 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	340146	9.000	imobil inscris in CF sporadic 310805; 5033.CGXML

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84285 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 1101/2006;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.**	
	OBSERVATII: incheiere 21195/2006;	

C. Partea III. SARCINI .

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

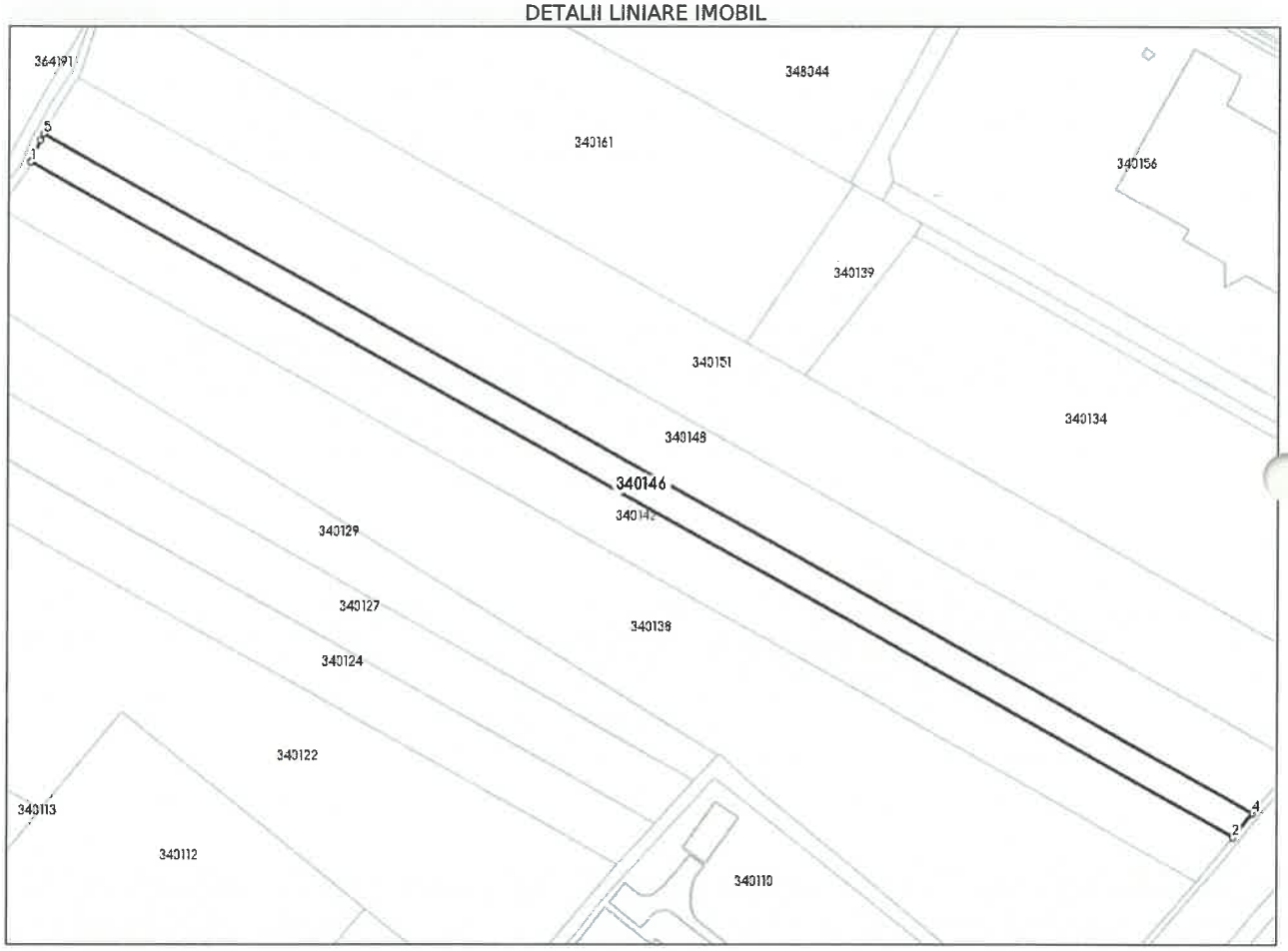
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
340146	9.000	imobil inscris in CF sporadic 310805; 5033.CGXML

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	9.000	203	CC1815/1/4/2	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.823,846 529.876,492	2	218.380,401 529.565,691	637.456
2	218.380,401 529.565,691	3	218.380,764 529.566,13	0.57
3	218.380,764 529.566,13	4	218.389,532 529.576,715	13.745
4	218.389,532 529.576,715	5	217.829,835 529.889,27	641.055

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	217.829,835 529.889,27	6	217.828,254 529.886,401	3.276
6	217.828,254 529.886,401	7	217.824,074 529.877,005	10.284
7	217.824,074 529.877,005	1	217.823,846 529.876,492	0.561

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/02/2026, 16:59

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

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

Cod verificare
100202825104

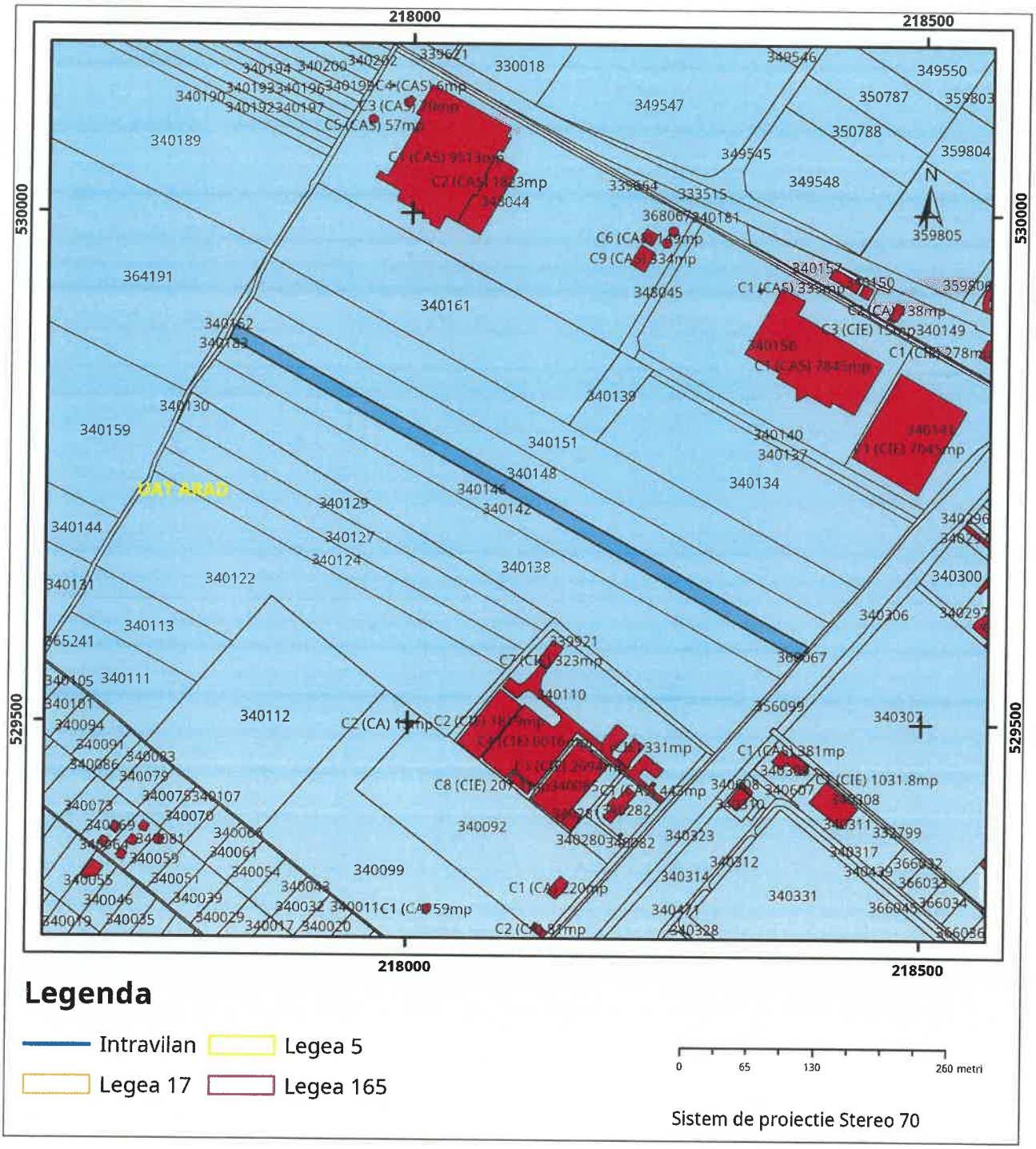
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340146**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	31230
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Teren: 9.000 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 9000mp

Plan detaliu

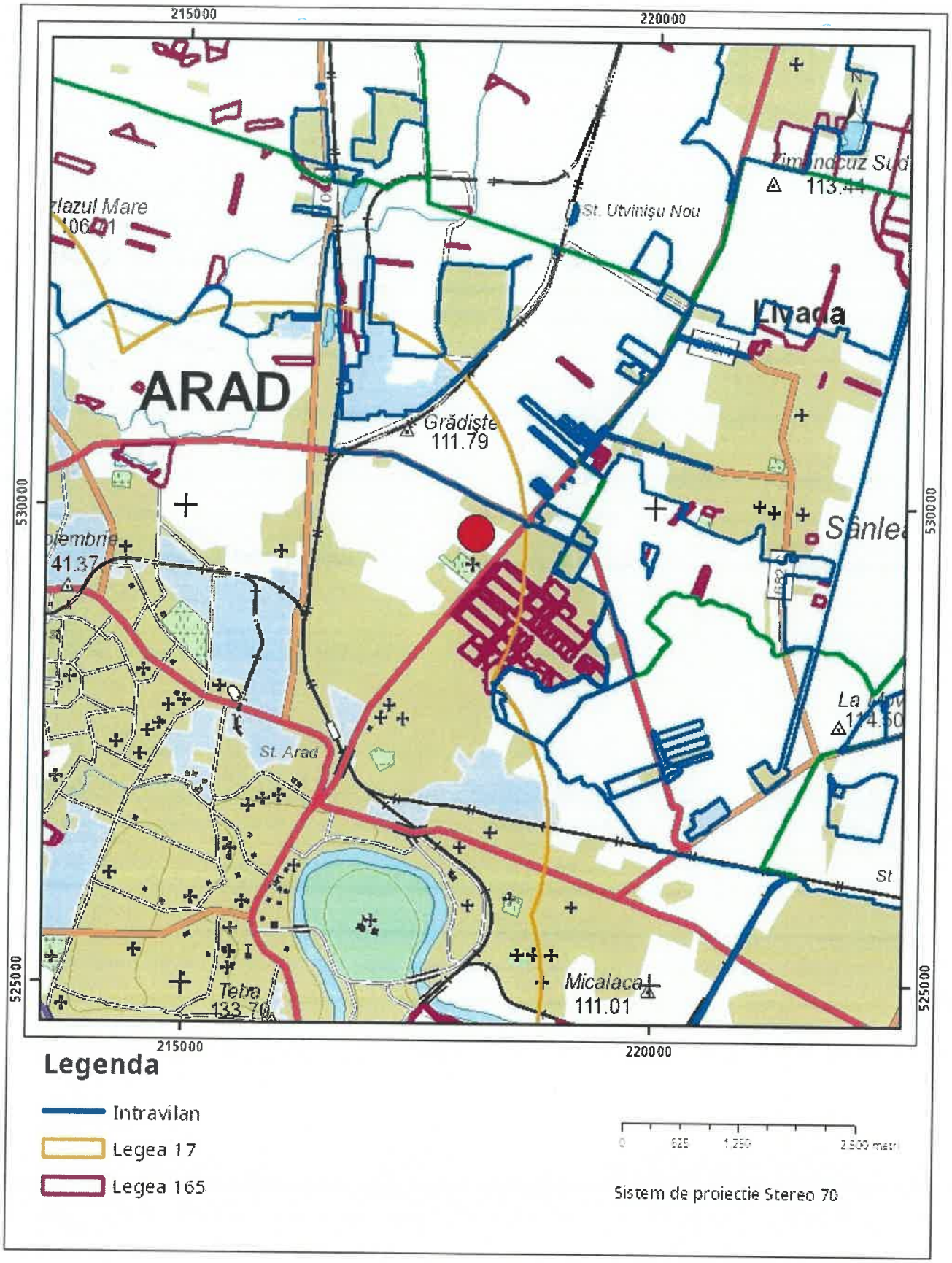


Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 03-03-2026 12:38

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340148 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	340148	19.700	imobil inscris in CF sporadic 310619;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84287 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 1101/2006;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.**	
	OBSERVATII: incheiere 21195/2006;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
128330 / 26/11/2018		
Act Administrativ nr. 391782, din 16/11/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 189206, din 08/06/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:74018.45 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD-DIRECTIA VENITURI-SERVICIUL URMARIRE VENITURI**	
128350 / 26/11/2018		
Act Administrativ nr. 391775, din 16/11/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 391719, din 16/11/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:110478 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD-DIRECTIA VENITURI-SERVICIUL URMARIRE VENITURI**	
82320 / 08/08/2019		
Act Administrativ nr. 409005, din 06/08/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:60533.18 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, DIRECTIA VENITURI-SERVICIUL URMARIRE VENITURI	
40108 / 25/03/2021		
Act Administrativ nr. 260053, din 22/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 259924, din 22/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:182123.94 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, DIRECTIA VENITURI-SERVICIUL URMARIRE VENITURI	
170038 / 17/11/2021		
Act Administrativ nr. 736904/2021, din 10/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:129292.5 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
99625 / 24/08/2022		
Act Administrativ nr. 514197/2022, din 05/08/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C13	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:71675.2 LEI	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
76917 / 05/07/2024		
Act Administrativ nr. 344718/2024, din 13/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:244082.8 LEI, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
146926 / 12/11/2025		
Act Administrativ nr. 626245, din 04/11/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:345195 LEI-	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

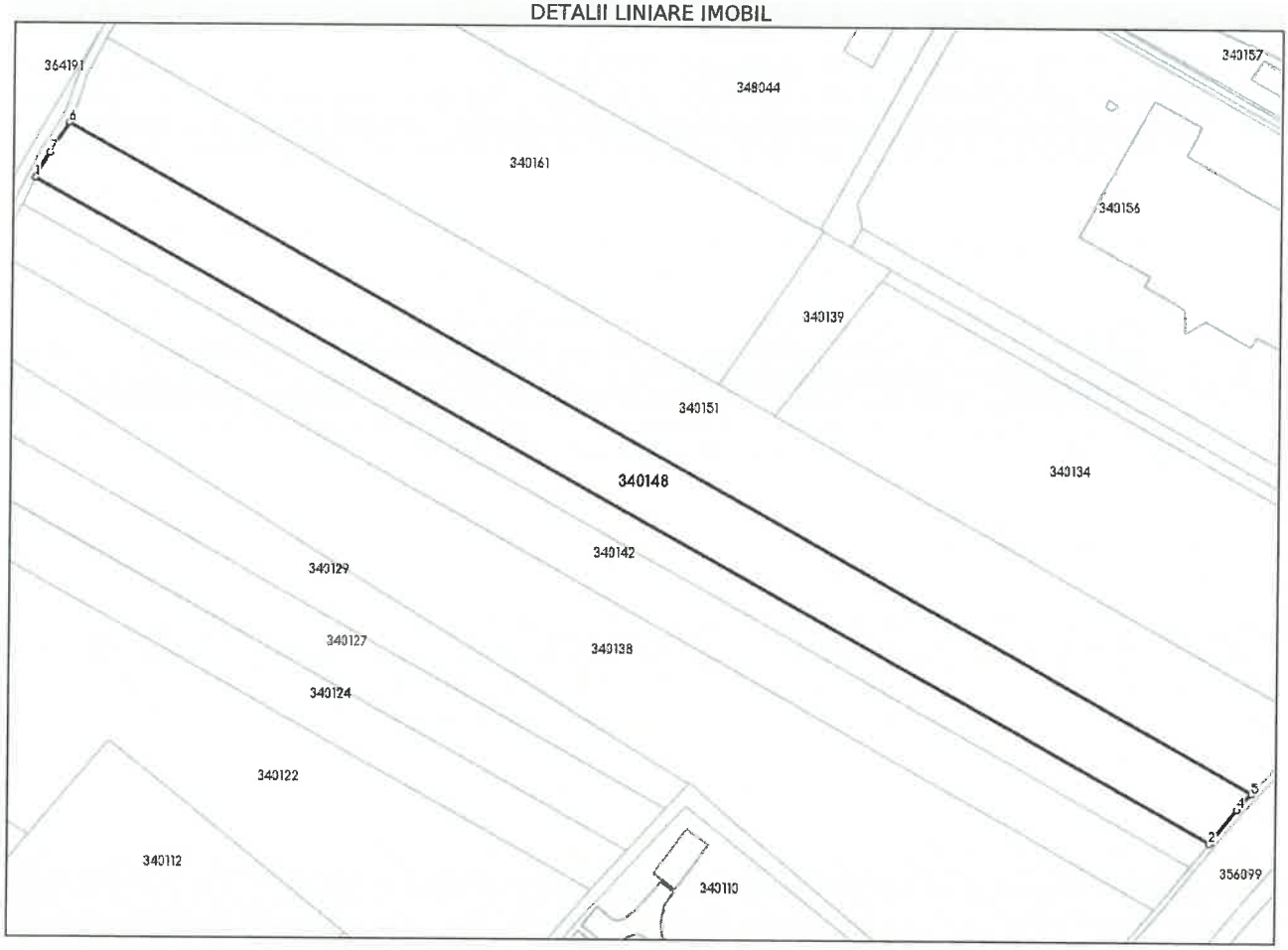
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
340148	19.700	imobil inscris in CF sporadic 310619;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	19.700	203	A1815/1/4/1	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.829,835 529.889,27	2	218.389,532 529.576,715	641.055
2	218.389,532 529.576,715	3	218.389,893 529.577,151	0.566
3	218.389,893 529.577,151	4	218.402,887 529.592,835	20.367
4	218.402,887 529.592,835	5	218.409,667 529.600,524	10.251

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	218.409,667 529.600,524	6	217.845,629 529.915,503	646.027
6	217.845,629 529.915,503	7	217.836,459 529.901,292	16.913
7	217.836,459 529.901,292	8	217.830,103 529.889,757	13.17
8	217.830,103 529.889,757	1	217.829,835 529.889,27	0.556

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/02/2026, 16:59

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

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

Cod verificare
100202825106

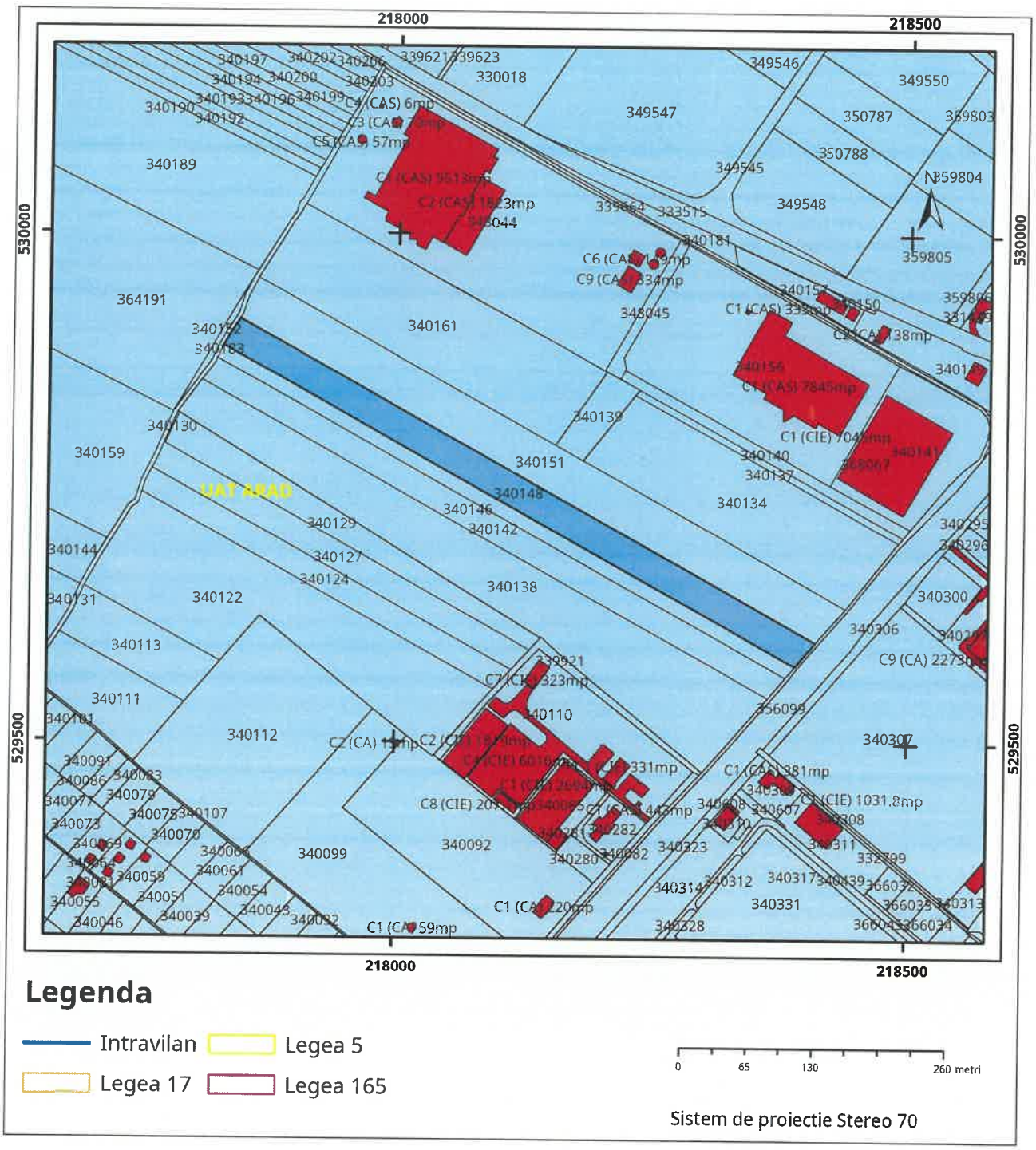
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340148**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	31231
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Teren: 19.700 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 19700mp

Plan detaliu



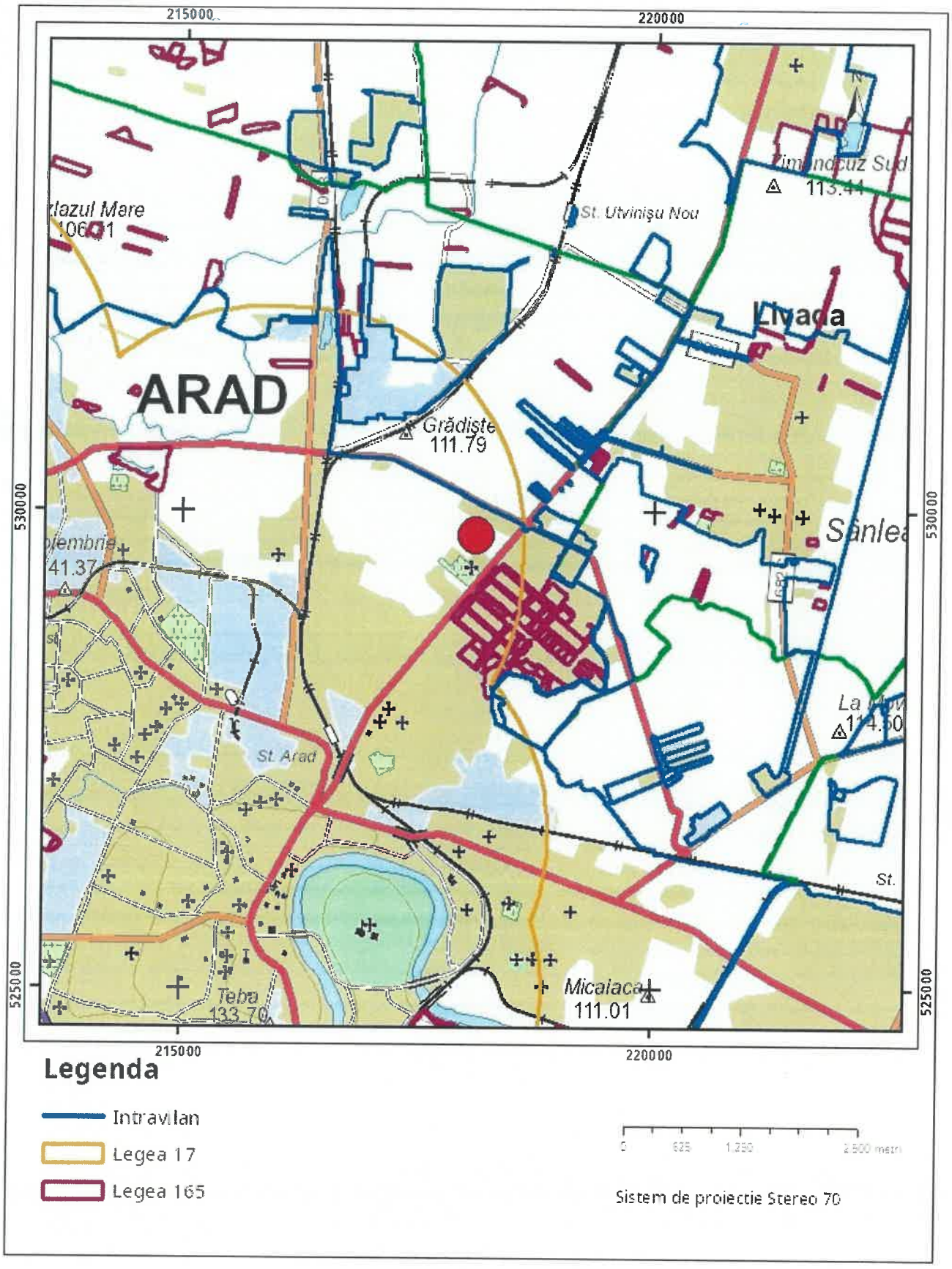
Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 03-03-2026 12:38

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

Nr. cerere	28422
Ziua	25
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202067089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340151 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea ZIMANDULUI, Nr. F.N.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	340151	28.500	imobil inscris in CF sporadic 310782; Nr.5038.CGXML

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84290 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 1100, din 23/06/2006;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.**	
	OBSERVATII: incheiere 21196/2006;	

C. Partea III. SARCINI .

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

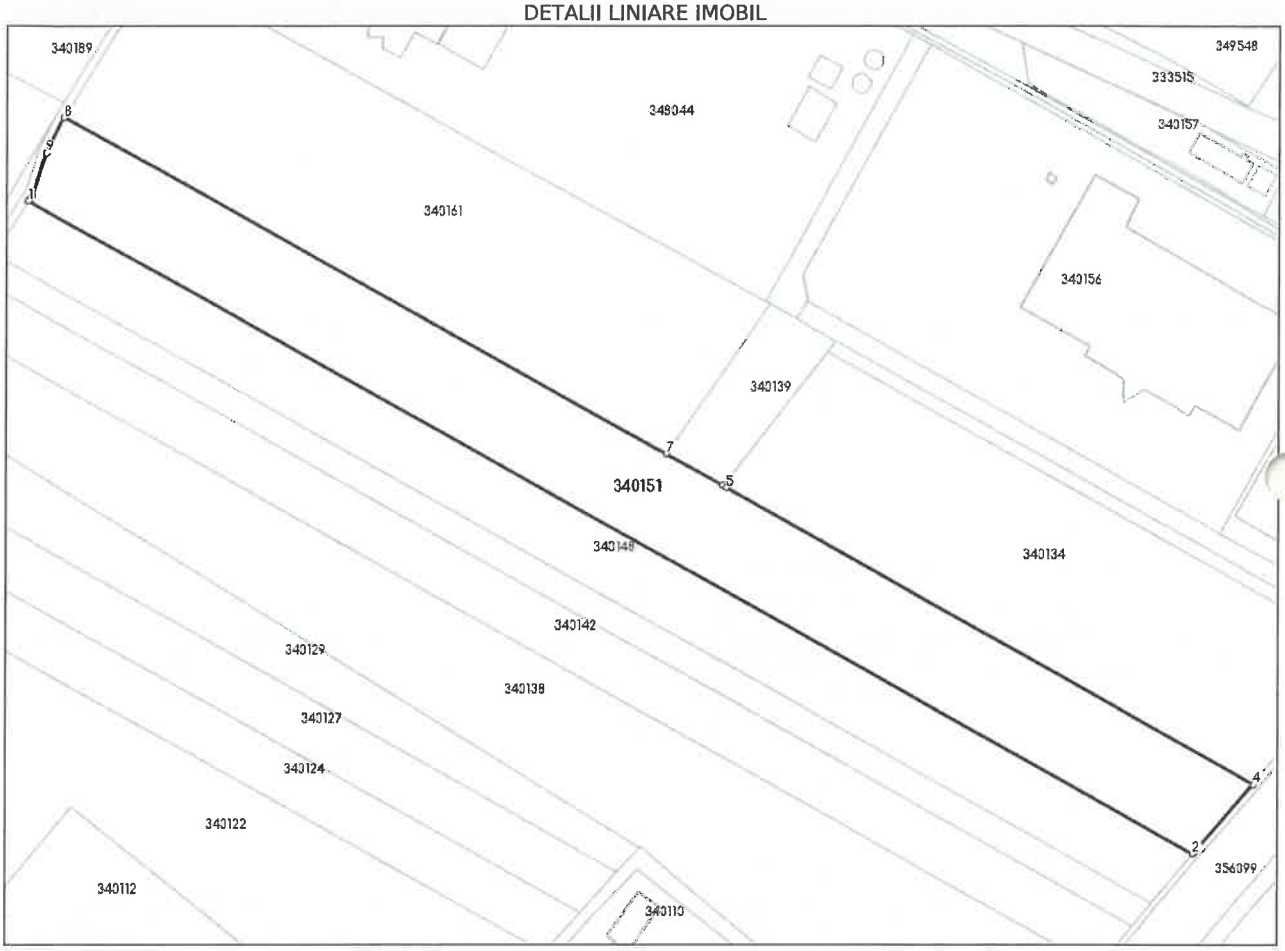
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
340151	28.500	imobil inscris in CF sporadic 310782; Nr.5038.CGXML

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	28.500	203	A1815/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.845,629 529.915,503	2	218.409,667 529.600,524	646.027
2	218.409,667 529.600,524	3	218.410,041 529.600,948	0.565
3	218.410,041 529.600,948	4	218.439,183 529.633,991	44.058
4	218.439,183 529.633,991	5	218.182,726 529.777,206	293.736

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	218.182,726 529.777,206	6	218.180,905 529.778,223	2.086
6	218.180,905 529.778,223	7	218.153,866 529.793,322	30.969
7	218.153,866 529.793,322	8	217.862,867 529.955,827	333.299
8	217.862,867 529.955,827	9	217.854,015 529.938,515	19.444
9	217.854,015 529.938,515	10	217.847,52 529.918,434	21.105
10	217.847,52 529.918,434	11	217.845,929 529.915,968	2.935
11	217.845,929 529.915,968	1	217.845,629 529.915,503	0.553

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/02/2026, 16:59

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Cod verificare
100202825102

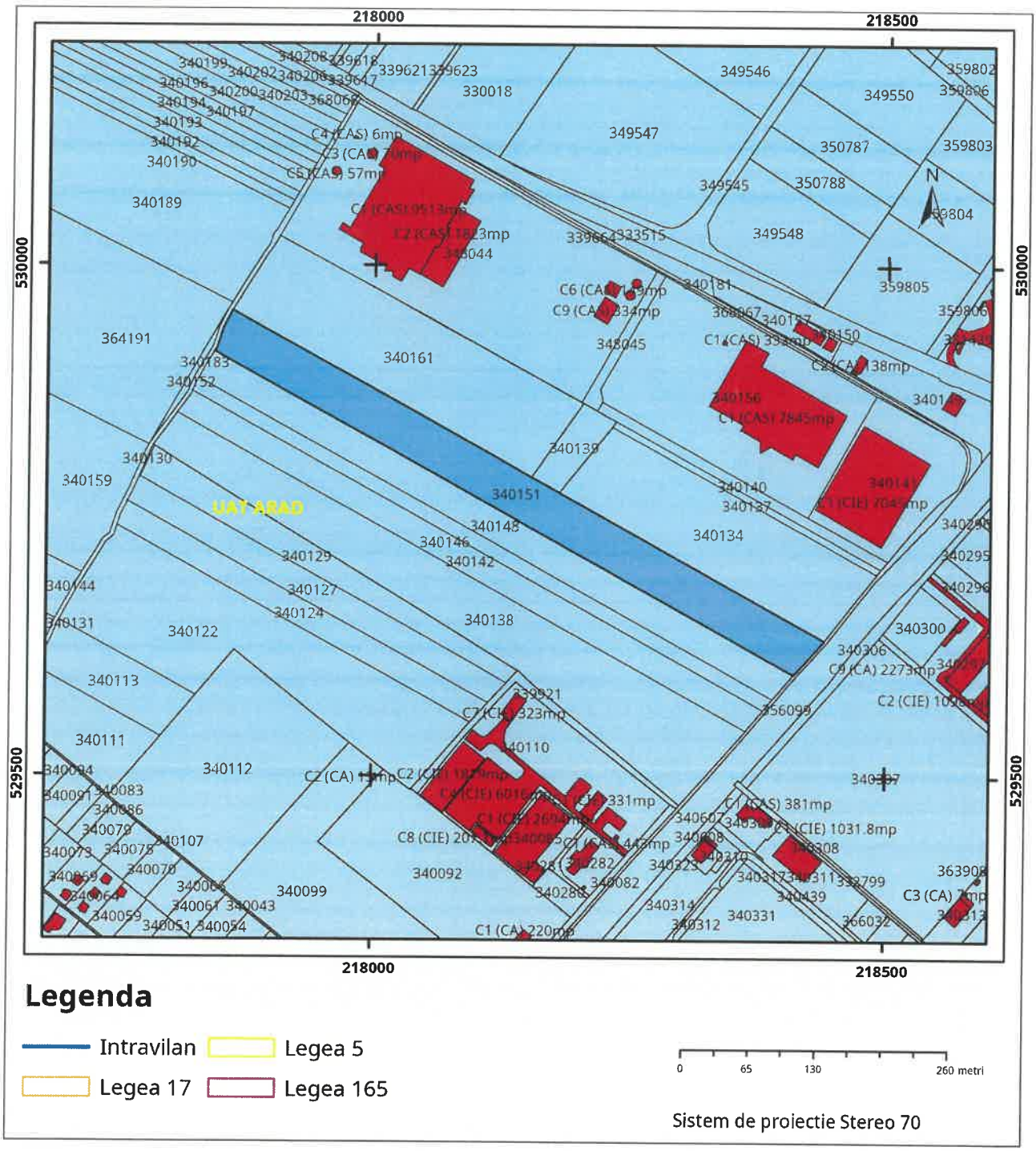
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340151**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad, Calea. Zimandului, Nr. F.N.

Nr.cerere	31232
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Teren: 28.500 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 28500mp

Plan detaliu

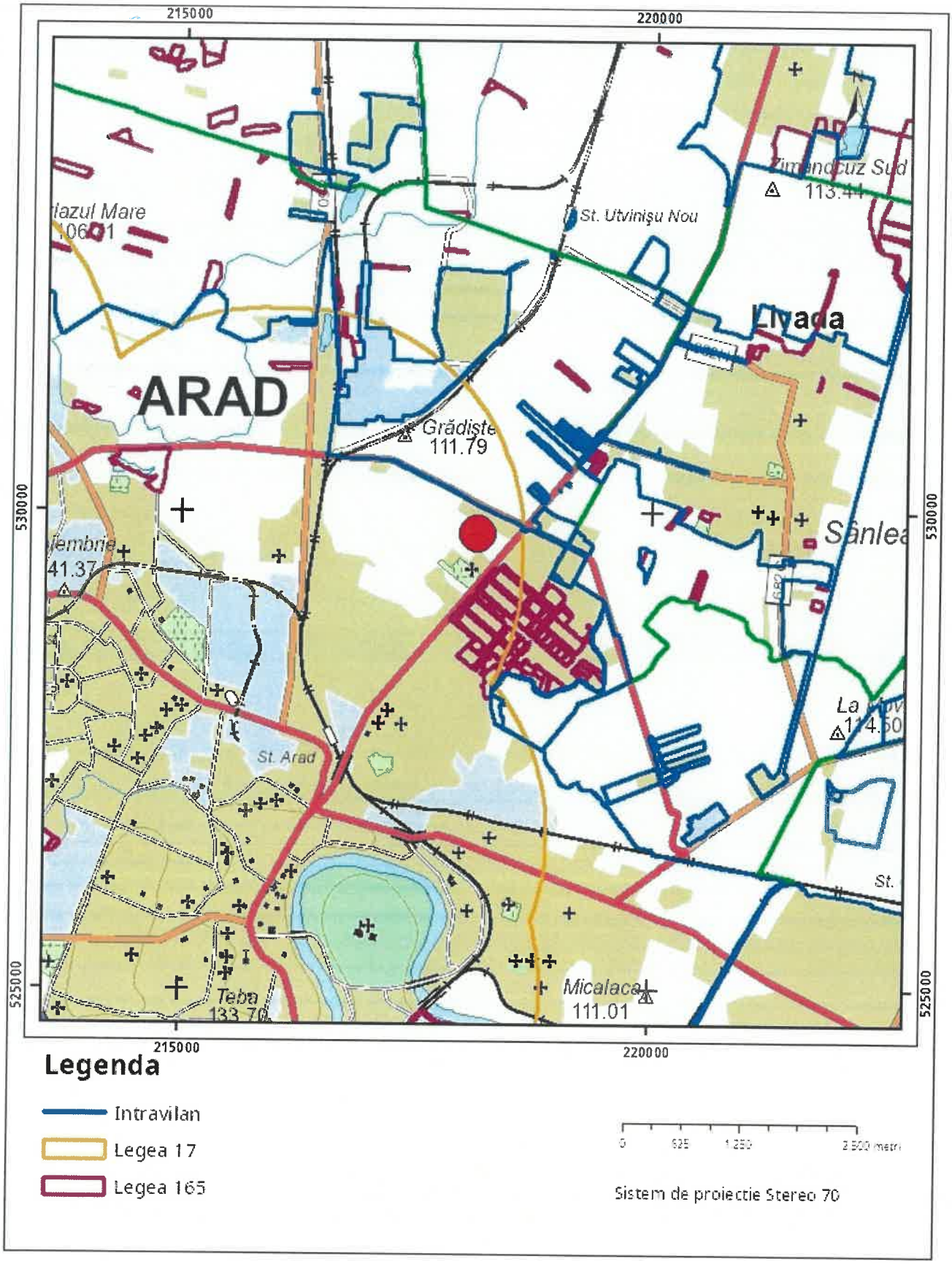


Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 03-03-2026 12:38

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 627 / 2026

Întocmit astăzi, **06/03/2026**, privind cererea **28008** din **25/02/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
2. **Executant:** Mann Sebastian-Toma
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1925	28.12.2023	act administrativ	Primaria Municipiului
anexe	25.02.2026	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
plan sit	25.02.2026	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 627 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU AFERENT " ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REDINTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE", UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

  Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 110100mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr.340138,340142,340146,340148,340151 situat in intravilanul Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea ZIMANDULUI, Nr. F.N.
  Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1925/28.12.2023

  Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

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

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

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
340151	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 340151 pe o suprafata de 28500 mp
340142	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 340142 pe o suprafata de 16500 mp
340146	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 340146 pe o suprafata de 9000 mp
340148	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 340148 pe o suprafata de 19700 mp
340138	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 340138 pe o suprafata de 36400 mp
-	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 28008/25.02.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
RALUCA-ANDREEA VARGA-DĂMĂCUȘ

Varga-Damacus Raluca-Andreea

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

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	Intravilan Arad.

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

Varga-Damacus Raluca-Andreea

Semnătură electronică

magazin Metro Arad

magazin Mömax Arad

DN 79/E671

Piața de bicicleta

DE1782

CF.340151
cad.340151
S.=28500mp

CF.340148
cad.340148
S.=19700mp

CF.340146
cad.340146
S.=9000mp

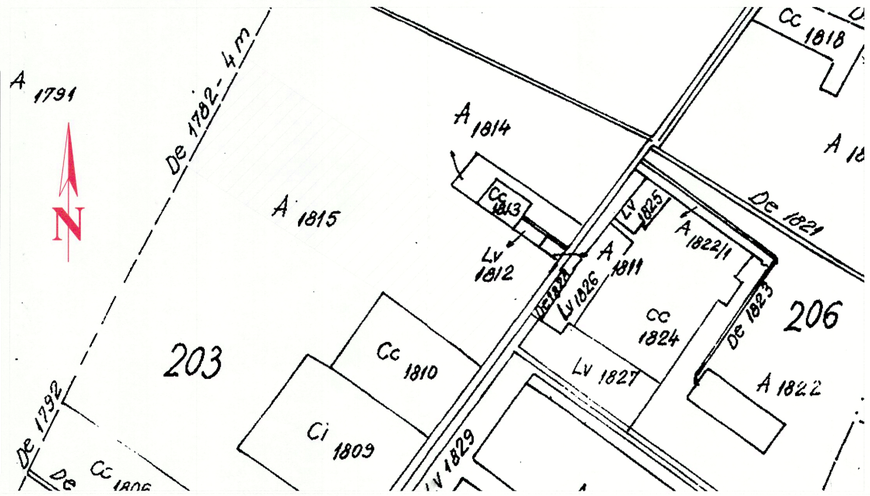
CF.340142
cad.340142
S.=16500mp

CF.340138
cad.340138
S.=36400mp

DB Schenker

333.30m
30.97m
293.74m
416.24m
0.81m
22.95m
182.61m

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:
- Semaforizat
- Stâlp electric cu fir aerian
- stalp de forta terestre
- stalp de inalta tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ zid/ beton
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- camin de vizitare canalizare
- punct statie
- aparatoare
- aerisitor gaz
- robinet
- contor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- trotuar
- limita CF
- numar cadastral
- casa
- cancelisant
- post trafo
- borna trigonometrica
- borna kilometrica
- pod beton
- indicator

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.835	218402.887	20.367
3	529577.151	218389.893	0.566
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529566.130	218380.764	0.570
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529546.765	218366.378	3.837
8	529545.803	218363.939	0.574
9	529545.370	218363.562	96.793
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529588.576	218159.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.605	416.238
14	529822.308	217787.528	1.756
15	529823.225	217786.030	10.935
16	529832.023	217792.523	26.306
17	529853.189	217808.144	2.061
18	529854.865	217809.344	0.566
19	529855.325	217809.673	21.555
20	529872.848	217822.225	3.988
21	529876.492	217823.646	0.561
22	529877.035	217824.074	10.284
23	529886.401	217828.254	3.276
24	529889.270	217829.835	0.556
25	529889.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.503	217845.629	0.553
28	529915.968	217845.929	2.935
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.015	19.444
31	529955.827	217862.867	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.223	218180.905	2.086
34	529777.206	218182.726	293.736
35	529633.961	218439.183	44.058
36	529600.948	218410.041	0.565

S(masurat)=110100.24mp P=1651.977m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	nelmprejmuit
340142	A	16500	nelmprejmuit
340146	CC	9000	nelmprejmuit
340148	A	19700	nelmprejmuit
340151	A	28500	nelmprejmuit
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL		110100	-

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2026.02.25 10:36:06 +02'00'

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL
CUI:34670374,J26/572/2015

Adresa :Mun. Arad, str. Plenitelor, nr.41

Sistemul de Proiecție Stereografic 1970 al Sistemul cu Cote Marea Neagra 1975

NOTA:"Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului înscris de proprietar, pentru corectitudinea înscrierii 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. "

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; pdn Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-ANP-F, nr.0092/26.03.2012

S.C. MLS Proiect Arad S.R.L.

Proiect nr.

Adresa: Intravilan Arad.

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN	

Scara: 1:1000 1:5000

Denumire proiect :

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru intocmirea documentatiei necesara intocmirii PUZ si RLU aferent "Zona cu functiuni mixte : Zona rezidentiala si functiuni complementare: comert si spatii administrative"

Data:Februarie 2026

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MLS PROIECT ARAD, cu diul în municipiul BUCUREȘTI, Sectorul 1, str. CLOPOTARII VECHI, nr. 18, demisol, camera 4, înregistrată cu nr. 9259/04.02.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 35679/15.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ..20..... din 03.06.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** cu o suprafață totală de **110.100 mp.**

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

- **la Nord** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL și H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 – Arad;
- **la Vest** – Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 – Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665 – Arad (proprietate UAT Arad);
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 – Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183 - Arad;
- **la Sud** – proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 – Arad (proprietate Municipiul Arad).

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

CONFORM CU ORIGI...

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. 55: LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 – subzonă construcții comerciale;
-UTR nr. 56: I – zonă unități industriale, subzona ISco56a – subzonă construcții comerciale, subzona ISpr56a – subzonă construcții prestări servicii.
-folosința actuală: terenurile sunt proprietăți private, în suprafață totală de 110.100 mp, identificate prin:
-C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
-funcțiunea propusă: zonă cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ)

3. Indicatori urbanistici propuși:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):
- regim de înălțime maxim propus P+1+M, H maxim cornișă = 6,00 m;
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:
- regim de înălțime maxim propus Ds+P+3, H maxim cornișă = 13,00 m;
- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim cornișă = 10,00 m;
- P.O.T. maxim propus 35,00%;
- C.U.T. maxim 1,00;

ZIS - Zonă învățământ:
- regim de înălțime maxim P+2, H maxim cornișă = 10,00 m;
- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:
- regim de înălțime maxim P;

CONFORM CU ORIGINA

- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

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. 1925 din 28.12.2023.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor **C.T.A.T.U. din data de 11.02.2025 și 13.05.2025.**

Documentația care se va prezenta în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef va cuprinde și acordul ipotecarului Municipiului Arad, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 340142 – Arad, respectiv C.F. nr. 340148 – Arad.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților:
- accesul auto la incintă este propus a se realiza dinspre Calea Zimandului;
- un acces secundar se propune prin drumul de exploatare De 1782, pentru care se va rezervă o suprafață de teren pentru lărgirea prospectului stradal, la o lățime a carosabilului de minim 7,00 m;
- rețeaua interioară de străzi: carosabil 7,00 m, cu piste de biciclete, zone verzi de aliniament și trotuare pe ambele părți, pentru traseele principale;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 1925 din 28.12.2023**.
-Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

CONFORM Cu

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. 1925 din 28.13.2023**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul **ședințelor C.T.A.T.U. din data de 11.02.2025 și data de 13.05.2025.**

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

.../ verif./2ex/LF/IB

PMA -A5-12

CONFORM CU ORIGINA

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 9259, 35679/A5/ 03.06.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative
- Amplasament- intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
- Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
- Proiectant gen: - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 623/2025

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.9259/04.02.2025 și completările depuse cu nr.35679/15.04.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 19.05.2025-28.05.2025, 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 19.05.2025 menținandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizate în data de 11.02.2025 și 13.05.2025.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		30 MAI 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		29.05.2025

CONFORM CU ORIG

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

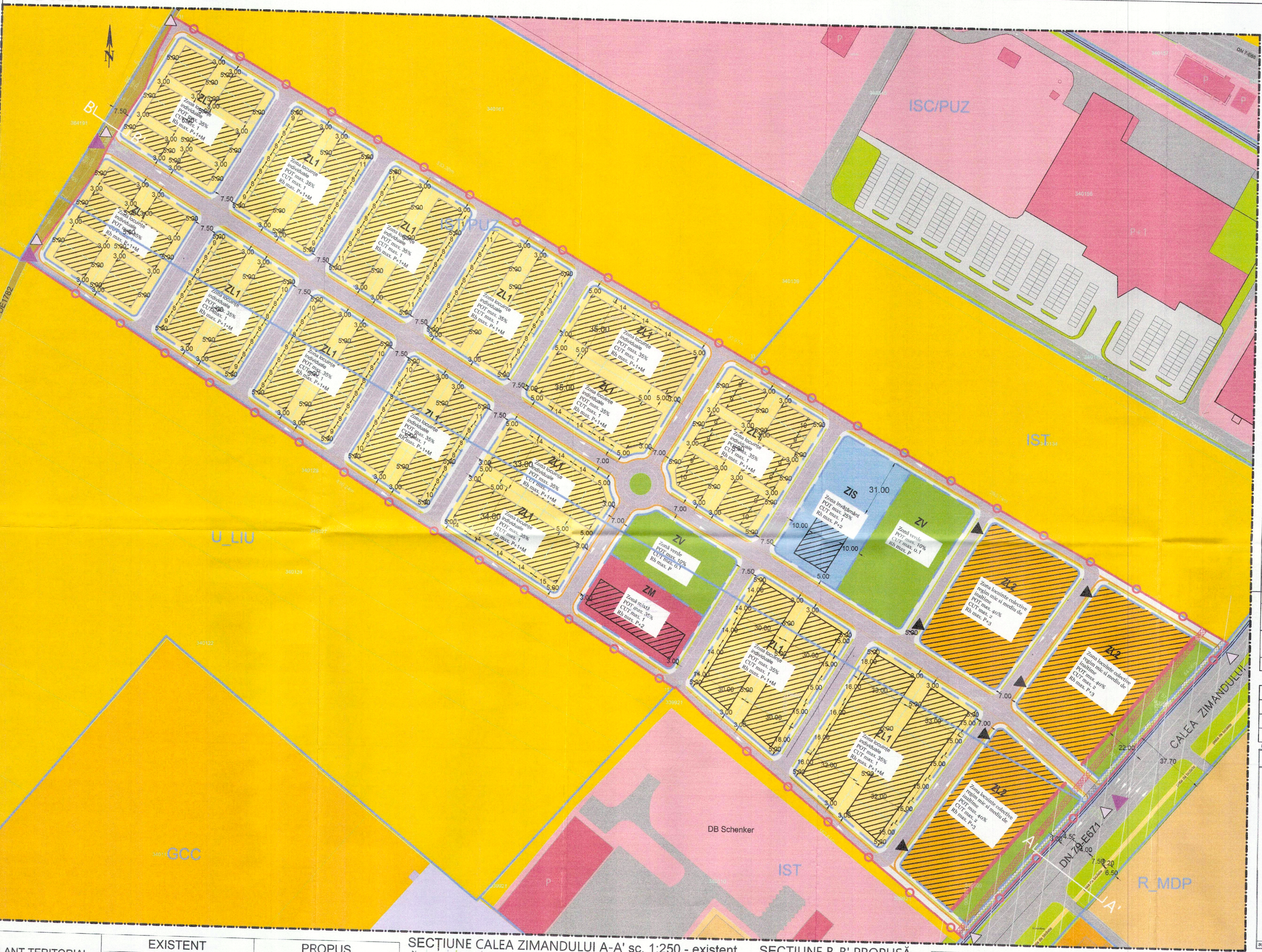
- Întocmire PUZ și RLU – Zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative
- Amplasament- intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
- Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
- Proiectant gen: - SC PRO ARHITECTURA SRL , arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 623/2025

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

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	19.05.2025-28.05.2025
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**



LEGENDA

LIMITE

- Limită zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maximum propus

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subteran
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

RETELE EDILITARE

- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

Parcela (masurare)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529868.824	218409.897	10.251
2	529862.835	218402.697	20.367
3	529877.151	218383.833	6.566
4	529879.715	218376.532	13.749
5	529868.138	218360.784	8.570
6	529856.681	218363.491	21.980
7	529846.765	218366.378	3.837
8	529841.803	218363.929	0.574
9	529845.373	218363.562	80.795
10	529472.399	219269.968	192.654
11	529588.576	218159.075	22.953
12	529604.982	218142.161	0.810
13	529632.484	218141.606	418.238
14	529870.308	217787.928	1.796
15	529873.225	217786.020	10.935
16	529882.023	217781.523	29.306
17	529853.189	217808.144	2.961
18	529854.885	217809.344	0.598
19	529856.375	217809.673	21.555
20	529873.848	217822.225	3.958
21	529876.492	217820.846	0.561
22	529877.005	217821.074	10.284
23	529886.401	217825.294	3.276
24	529889.270	217826.835	0.550
25	529889.757	217826.733	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.903	217845.679	0.593
28	529915.968	217846.589	2.958
29	529918.434	217847.920	21.105
30	529938.315	217854.015	19.464
31	529956.827	217860.867	353.299
32	529781.332	218152.868	30.989
33	529776.223	218180.855	2.088
34	529777.206	218182.726	293.756
35	529633.891	218436.162	44.568
36	529600.948	218410.041	0.302

Suprafata(m²)=110100,24mp Pr=1661,97m

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 20 din 28.01.2025
Arhitect șef,

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	25 400	23.0
TEREN VIRAN	110 100	100	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	42 945	39.0
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	27 443	24.9
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	14 312	13.1
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	110 100	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - existent



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS			SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
	Suprafața totală = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%			
		circulații	10 347	20%			
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
	Suprafața totală = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%			
		circulații	3 628	25%			
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 2 087 mp	spații verzi	730	35%			
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%			
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
J05/1221/2005, C.U.I.: 17754300
Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, Et. Arad, jud. Arad

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021 CUI 44744460
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Nr. proiect: 623/17.03.2025
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340161, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Faza: Studiu Oportunitate
Scara: 1:1000
Data: 2025
Titlu planșă: CONCEPT PROPUS
Planșa nr: U02

PRO ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

Direcţia Generală Arhitect Şef
Direcţia Construcţii şi Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente

Nr. ad. 61305, 81726 /A5/ 06.10.2025

Spre ştiinţă,
S.C PRO ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Arad, B-dul Corneliu Coposu, Nr. 24C,
Et. 6, S1, Jud. Arad
office@pro-arhitectura.ro

Către,
CIOCOIU ANDREEA-MELANIA
reprezentant al S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Mun. BUCUREŞTI, Sectorul 1, Strada CLOPOTARII VECHI, Nr. 18, DEMISOL, CAMERA 4

Referitor la documentaţia de urbanism **Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent – "ZONĂ CU FUNCŢIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENŢIALĂ ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE: COMERŢ, SERVICII ŞI SPAŢII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** cu o suprafaţă totală de **110.100 mp**, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor,

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentaţiei în cadrul şedinţei din data de **15.07.2025**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluţia propusă.

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism, va respecta următoarele:

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi 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 construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

La etapa a III-a, documentaţia se va depune cu cerere tip însuşită de către proprietarii notaţi în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Şef şi pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbatere şi decizie în şedinţa Consiliului Local. Documentaţia de urbanism, întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila RUR, se va depune în două exemplare identice (un exemplar original şi o copie) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentaţie: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, şi în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară – şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât şi dovada achitării taxei RUR.

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

Arhitect Şef,
arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcţia	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Şef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		06 OCT. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurenţiu Florescu		06.10.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.61305, 81726/A5/ 06 10 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 funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative
Amplasament: - intravilan municipiul Arad, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Proiectant gen: SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 623/2025

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.61305/04.07.2025, 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 23.07.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 23.07.2025-06.08.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost transmise un număr de 26 notificări vecinilor direct afectați de propunerile PUZ, proprietarilor imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism și DIRECȚIEI PATRIMONIU.

Prin adresa nr.70964/05.08.2025 proprietarii învecinați, ne transmit următoarele: "Pentru imobilul nostru a fost emis Certificatul de urbanism nr.1123/15.07.2025, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, ce vizează realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: locuințe colective și individuale, servicii, comerț, accese pietonale și auto, precum și amenajarea accesului rutier la ansamblu. Documentația se află în prezent în curs de elaborare.

În acest context, solicităm respectuos ca soluțiile de circulație propuse în documentația PUZ vecină să țină cont de necesitatea integrării accesului rutier la ansamblul nostru, prin intermediul sensului giratoriu prevăzut în planul de consultare.

Această solicitare este justificatădin punct de vedere urbanistic și functional, întrucât:

- Proprietatea noastra este vecina directa cu terenurile supuse reglementarii prin PUZ
- Sensul giratoriu planificat are un rol strategic in organizarea traficului din zona si ar putea deservi eficient ambele dezvoltări
- Includerea accesului nostru în aceasta solutie comuna ar contribui la o circulatie sigura, coerenta si sustenabila, evitand accesuri individuale necorelate."

Solicitarea a fost transmisa la data de 08.08.2025, inițiatorului si elaboratorului documentatiei pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.81726/09.09.2025 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis planul de lucrări rutiere și documentația de urbanism revizuită conform solicitărilor.

În perioada 15.09.2025-29.09.2025 s-a desfășurat procedura de informare și consultare a populației pentru varianta revizuită iar la data de 12.09.2025 au fost notificați contestatarii cu privire la posibilitatea de consultare a acesteia.

Până la aceasta data nu au 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 Bărbătei		06.10.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		06.10.2025

Red. A.G./2ex

MINISTERUL MEDIULUI APELOR ȘI PĂDURILOR

ANMAP
Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 19670/23.10.2025

Ca urmare a notificării adresată de **SC MLS PROIECT ARAD SRL**, cu sediul în municipiul București, sector 1, str. Clopotarii Vechi, nr. 18, demisol, camera 4, privind planul **"ÎNTOCMIRE PUZ și RLU AFERENT "ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE""**, propus a fi amplasat în municipiul Arad, intravilan, identificat prin CF nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 Arad, jud. Arad - conform CU nr. 1925/28.12.2023 emis de Primăria municipiului Arad, înregistrată la ANMAP DJM Arad cu nr. 3600/R/17900 din 29.09.2025, **în baza:**

- **HG nr. 43/2020** privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin **HG nr. 332/2025**;
- **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. 30/11.04.2025, Deciziei nr. 39/14.04.2025 și Deciziei nr. 800/13.10.2025**, emise de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

- 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 **" ÎNTOCMIRE PUZ și RLU AFERENT "ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE""**, propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan, identificat prin CF nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 Arad, jud. Arad, **titular SC MLS PROIECT ARAD SRL, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

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

Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte: rezidențial, comerț, servicii, spații administrative și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața totală de 110.100 mp, compusă din 5 terenuri, proprietate privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, în conformitate cu CF nr. 340151 Arad, CF nr. 340148 Arad, CF nr. 340146 Arad, CF nr. 340142 Arad, CF nr. 340138 Arad.

Conform Certificatului de urbanism nr.1925/28.12.2023 imobilele au:

- **Regimul juridic** - teren arabil proprietate privată, intravilan municipiul Arad;

CONFORM CU ORIGINALUL

- **Regimul economic** - destinație conform PUG: zona pentru instituții publice și servicii de interes general. Folosința actuală a terenului este teren viran, categoria de folosință arabil.
Regimul tehnic - terenuri intravilane, CF 340151 Arad, CF nr. 340148 Arad, CF nr. 340146 Arad, CF nr. 340142 Arad, CF nr. 340138 Arad situate în UTR nr.56, subzona construcții comerciale și construcții de prestării servicii, zonă de interdicție temporară de construire până la elaborare unei documentații de urbanism. În această zonă, se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, cu interdicție permanentă de autorizare construcții de unități industriale și de depozitare.
Prin plan se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală de UTR nr. 55: LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 - subzonă construcții comerciale, și UTR nr. 56: I zonă unități industriale, subzona ISco56a - subzonă construcții comerciale, subzona -ISpr56a - subzonă construcții prestări servicii.
De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acesteia la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a activităților propuse.
Indicatori urbanistici:
- ZL1 - Zonă locuințe individuale - Regim de înălțime maxim P+1E+M (6m);
- ZL2 - Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime - Regim de înălțime maxim P+3E (13m);
- ZM - Zonă servicii - Regim de înălțime maxim P+2E (10m);
- ZIS - Zonă învățământ - Regim de înălțime maxim P+2E (10 m);
- ZV - Zonă spații verzi amenajate - Regim de înălțime maxim P (3m).
Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordarea inițial la o intersecție de tip "T", iar mai apoi cu sensul giratoriu propus la DN79/ Calea Zimandului, cât și prin sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică a terenului pentru a asigura accesul pe terenul studiat din două căi rutiere.
Bilanț teritorial zonă reglementată - 110.100 mp.

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE								
BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ								
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE EXPROPRIERE = 477 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPIERE = 109 623 MP								
Zonă / Subzonă / U.T.R.		P.OT. Maxim		C.U.T. Maxim	H. Maxim	RH. Maxim	S. SPAȚII VERZI Minim	
		MP	%	MP	M	M	MP	%
UTR 55 - Lmu55a		-	55	0.8	P+1 (P+M)	-	-	-
UTR56	Isco56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	-	2-5
	Ispr56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	-	2-5
ZL1 - Zonă locuințe individuale		18.110	35	1	P+1+M	6	23.283	45
ZL2 - Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime		5.805	40	2	P+3	13	5.080	35
ZM - Zonă servicii		730	35	1	P+2	10	730	35
ZIS - Zonă învățământ		755	25	1	P+2	10	1.960	65
ZV - Zonă spații verzi amenajate		1189	10	0.1	P	3	11.892	80

Alimentarea cu apă: în prezent, în proximitatea zonei studiate există o rețea majoră de distribuție a apei potabile pe Calea Zimandului. Racordul la rețeaua de alimentare cu apă se va face din Calea Zimandului.

Apele uzate menajere: - în proximitatea zonei studiate există o rețea majoră de distribuție a apei potabile pe Calea Zimandului. Racordul la rețeaua de canalizare menajară se va face din Calea Zimandului. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiile locale.

Canalizarea pluvială: - apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

Alimentarea cu energie electrică: în prezent, pe terenul studiat, pe limita estică este prezentă o linie electrică aeriană (LEA 20KV), propusă spre relocarea în subteran.

Alimentare cu gaze natural: pe strada Calea Zimandului există rețea de gaze naturale. Racordul la rețeaua majoră de gaze naturale se va face din Calea Zimandului.

Gospodăria comunală: - clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

Spații verzi: - terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate. Propunerea prevede rezervarea unui procent minim de spațiu verde de 39%, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Parcaje: - numărul locurilor de parcare va fi determinat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - Anexa 5, în funcție de destinațiile funcționale ale clădirilor propuse. Calculul va fi realizat înainte de obținerea Autorizației de Construire, în conformitate cu prevederile legale.

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. 1925/28.12.2023, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 588/14.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Terenul are folosința actuală de curți construcții și pășune, în intravilan.

Terenurile conform CF-urilor nr: 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 Arad au următoarele vecinătăți:

- la N - terenuri proprietate privată, terenuri fără construcții, parcela Nr Cad. 340134, parcela nr. Cad. 340139, parcela Nr. Cad. 340161, proprietate privata;
- la V - drum de exploatare Nr. Cad 340152 și Nr. Cad 339665, terenuri proprietate privată;
- la S - terenuri proprietate privată, parcela Nr Cad. 340129, drum de servitute Nr. Cad. 339921, parcela Nr. Cad. 340110, proprietate privata;
- la E - drum public european E671/ DN 79/ Calea Zimandului.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificari de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

CONFORM CU ORIGINALUL

Planul 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.
Planul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.
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, gaze naturale 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 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 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, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:
- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.
b) Natura cumulativă a efectelor
Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare a acestuia, au fost identificate proiecte similare aflate în derulare. Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.
c) Natura transfrontieră a efectelor
Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.
d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți etc.
Pentru acest plan s-a emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad "Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 481/04.09.2025" în care se menționează că *"planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică"*.
e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:
Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 110.100 mp.
f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

CONFORM CU ORIGINALUL

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 sa 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;**
- **solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități - DSP Arad, ANIF Arad, ISU Arad, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;**
- **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;**
- **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 și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare menajeră a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

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

CONFORM CU ORIGINALUL

- deşeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) şi se vor valorifica prin operatori economici autorizaţi din punct de vedere al protecţiei mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deşeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor şi după realizarea investiţiilor;
- pentru deşeurile din activităţi de construire şi/sau desfiinţare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deşeurile provenite din activităţi de construcţie şi desfiinţare, cel puţin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie şi ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic şi ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător şi siguranţa în construcţii, precum şi de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea şi manipularea în condiţii de siguranţă a substanţelor periculoase pentru a facilita reutilizarea şi reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.
-deşeurile rezultate din lucrările de construcţie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spaţii special amenajate, urmând să fie transportate la un operator autorizat din punct de vedere al protecţiei mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 aprobată prin legea nr.17/2023, cu modificări şi completări ulterioare, privind regimul deşeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operaţiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecţia biodiversităţii:
- la curăţarea amplasamentului nu se vor arde miriştile, tufărişurile sau vegetaţia ierboasă;
- deşeurile vegetale rezultate în urma curăţării amplasamentului vor fi transportate la staţia de compost a municipiului Arad.

Spaţii verzi:
Spaţii verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecţia mediului, HG 525/1996, anexa 6 şi Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor şi HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum şi totalitatea normelor, normativelor şi legilor aflate în vigoare la momentul execuţiei.

Parcaje:
Pentru parcarea autovehiculelor se vor respecta prevederilor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se vor respecta prevederile:
- OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările şi completările ulteroare;
- 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 condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările şi completările ulterioare;
- OUG nr.9 2/2021 privind regimul deseurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările şi completările ulterioare;
- HG nr.1061/2008 privind transportul deşeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deşeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deşeurile şi a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deşeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deşeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase, cu modificările şi completările ulterioare;

precum şi ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activităţi.
În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activităţi, titularul proiectului/activităţii va respecta condiţiile impuse de legislaţia în vigoare.

CU ORIGINALUL

Documentația cuprinde:
- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de urbanism nr. 1925/28.12.2023 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extras de Carte Funciară nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138, eliberat de OCPI Arad;
- Memoriu de prezentare întocmit de SC PRO ARHITECTURA SRL;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată în data de 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;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 481/04.09.2025, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de Oportunitate nr. 20 din 03.06.2025, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Adresa nr. 89023/A5/08.10.2025, emisă de Municipiul Arad, Direcția Generală Arhitect Șef, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Aviz de amplasament nr. 18351/04.08.2025 emis de către Compania de Apă Arad;
- Aviz nr. 189/10.09.2025 emis de ANIF Arad;
- Proces verbal CSC nr.DJMAR/18573/08.10.2025 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 26.09.2025 și 29.09.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP DJM Arad în data de 09.10.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în on line „Jurnal Arădean " din 10.10.2025.

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 7 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU

Serviciul Reglementări
Nicoleta Daniela POTREA, șef serviciu

Întocmit,
Valentin VULPE , consilier

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

CONFORM ORIGINALULUI

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J1991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
tel: +40 257 270 845
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 18351 din 04. AUG. 2025

Către,

SC MLS PROIECT ARAD SRL
Loc. București, str. Clopotarii Vechi, nr. 18

spre știință:
○ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 18351 din 24.07.2025, prin care se solicită aviz de:
amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] **pentru** obiectivul

Întocmire PUZ și RLU-Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni mixte complementare: comerț, servicii și spații administrative

Adresa obiectivului: loc. Arad, Intravilan
Beneficiar: **SC MLS PROIECT ARAD SRL**
Adresa beneficiarului: loc. București, str. Clopotarii Vechi, nr. 18
Certificat de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu mențiuni și condiții precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea
○ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

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

Notă:
Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [*avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.
Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile

CONFORM CU OR

Imprimat față-verso 1/2

acord (*condiţii, menţiuni, observaţii*)
pentru documentaţia de urbanism nr. la faza PUD [○] /PUZ [●] pentru obiectivul:

Întocmire PUZ şi RLU-Zonă cu funcţiuni mixte: Zonă rezidenţială şi funcţiuni mixte complementare: comerţ, servicii şi spaţii administrative

Adresa obiectivului: Arad, Intravilan
Beneficiar: **SC MLS PROIECT ARAD SRL**

CONDIŢII:

1. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
2. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi canalizare.



CONFORM

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

101270/2407
105773

18357
24 IUL 2025

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) CONFORM AO Nr.20 /03.06.2025
1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN.ARAD, STR.CALEA ZIMANDULUI, JUD.ARAD.
1.3. Beneficiar(*1) MLS PROIECT ARAD S.R.L.
*Adresa(*4).* BUCUREȘTI SECTORUL 1, STRADA CLOPOTARII VECHI, NR.18, DEMISOL, CAMERA 4 *Tel.* . -
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria -.nr. - CNP -* .
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* 18734808 *cont -.banca -*
1.4. Proiect nr.(*1) . Elaborator(*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1).1925/28.12.2023 .Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1):
MUN.ARAD, STR.CALEA ZIMANDULUI, JUD.ARAD.
.....
2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
.....
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
.....
2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
.....
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)
.....
.....
3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):
.....
.....
4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):
.....
.....
ÎNTOCMIT(*2) ARH.
..... NEAGU RĂZVAN ANDREI

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 / [X] cu următoarele condiții (*3*5):

1 anexă

*) C.A. ARAD, Director general,
ing. Bor[illegible]

SC PRO ARHITECTURA SRL ... ARHITECTURA/URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

L. 213/17.11.1998-actualizată, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia

L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilităţi publice

L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă şi canalizare

L. 199/25.05.2004 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

OUG 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). Certificatul de Urbanism (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
c). Aviz CAA – soluţie tehnică (copie) .... Nr. , din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare,** solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

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

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

b) Valoarea taxei de avizare a Fişei tehnice C.A. Arad este de *) _____lei.

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentaţie conform cerinţelor avizatorului

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

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse

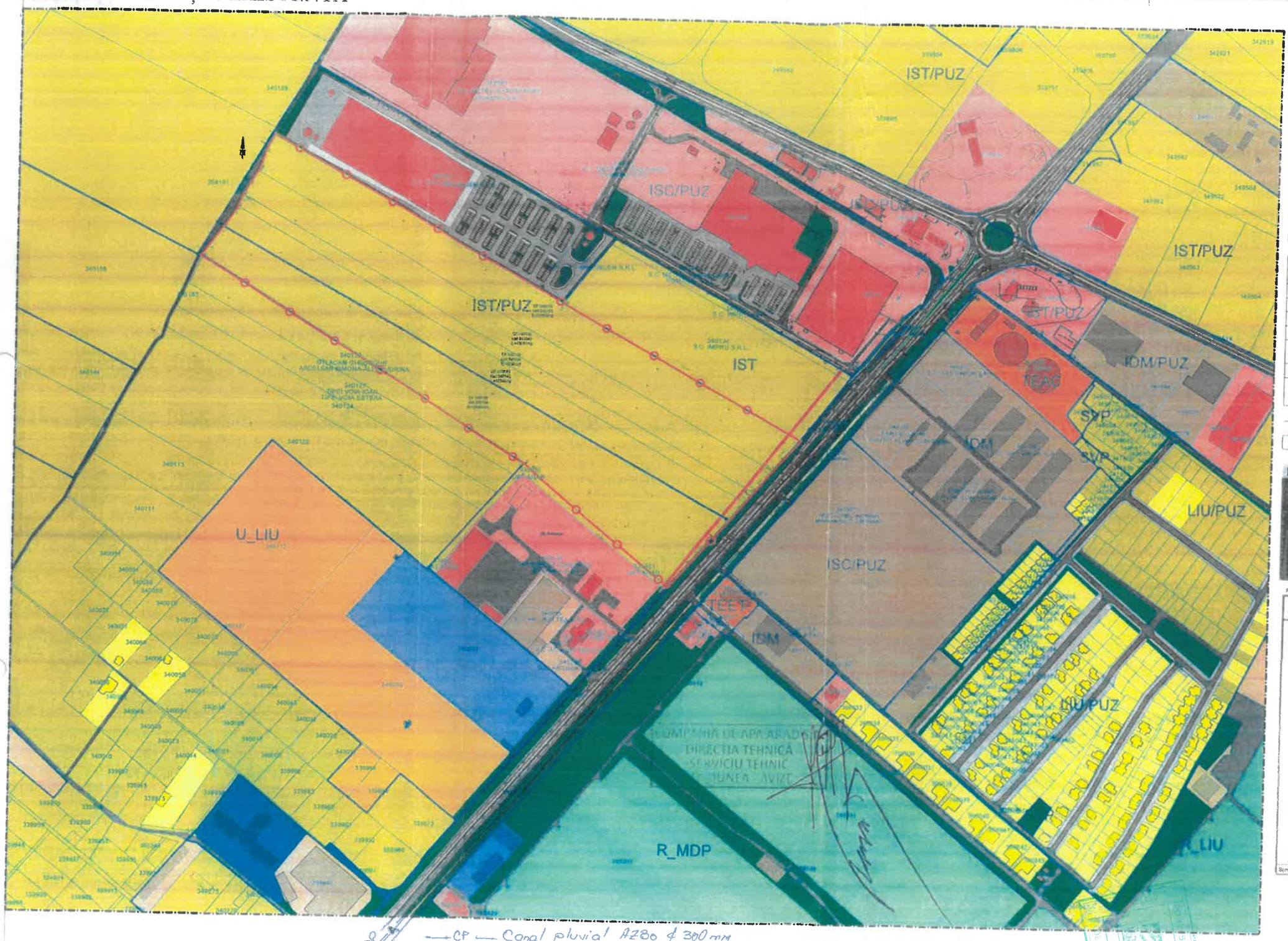
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament

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

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

CONFORM CU ORIGINAL

U01.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

LIMITE
- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Ara în curs de elaborare/ actualizare
- Limită lot conform OCPI
- Limită lot conform OCPI

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Drum exploatare
- Cale ferată (tramvai)
- Parcare
- Pistă biciclete

FUNCȚIUNI
- Comerț și servicii
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi
- Zonă sere
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Depozitare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente

REȚELE EDILITARE
- Stâlp LEA
- Zonă de protecție LEA

EXTRAS GOOGLE MAPS



Perimetru (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	529808,534	218408,867	10,251
2	529592,835	218402,847	20,387
3	529577,151	218388,883	0,589
4	529578,718	218369,932	13,745
5	529586,138	218360,754	6,579
6	529595,891	218380,401	21,986
7	529548,785	218384,378	3,837
8	529545,803	218383,999	0,574
9	529546,379	218383,962	95,793
10	529472,388	218390,986	182,614
11	529686,576	218158,075	22,953
12	529804,882	218142,151	0,819
13	529805,484	218141,505	416,238
14	529822,308	217787,528	1,756
15	529823,329	217786,030	10,938
16	529832,023	217782,523	28,308
17	529853,188	217808,144	2,081
18	529854,885	217809,344	0,588
19	529856,325	217808,873	21,555
20	529872,848	217822,225	3,988
21	529876,402	217823,846	0,581
22	529877,006	217824,074	10,284
23	529888,401	217828,754	3,278
24	529888,279	217829,835	0,506
25	529888,757	217830,193	13,170
26	529901,292	217836,458	16,913
27	529913,503	217845,828	0,553
28	529915,988	217845,929	2,836
29	529918,434	217847,529	21,106
30	529908,515	217854,015	19,444
31	529894,527	217862,867	333,299
32	529793,322	218153,868	30,868
33	529778,223	218180,905	2,068
34	529777,208	218182,726	283,734
35	529653,991	218436,183	44,058
36	529600,944	218410,041	0,566

S(masurat)=110106,24mp P=1651,977m

CF — Canal pluvial AZ80 ϕ 300 mm
A — Retea apă OL ϕ 800mm; PEHD ϕ 125mm
CM — Canal menajer PEHD ϕ 125mm

CONFORM CU ORIGINALUL

PRO.ARHITECTURA

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

Nr. **27424434** din **06/11/2025**

Catre

MLS PROIECT ARAD SRL, domiciliul/sediul in judetul **BUCURESTI**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **SECTOR 1**, **Strada Clopotarii Vechi**, nr. **18**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27424434 / 29/07/2025**, pentru obiectivul **Intocmire PUZ si RLU Zona Mixta** cu destinatia **PUZ Zona Mixta** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Calea Zimandului**, nr. **43**, bl. - , et. - , ap. - , CF **340151, 340148, 340146, 340142, 340138**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 27424434 / 06/11/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 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. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00; D. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.; F. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; G. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constitue traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00; H. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre

cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00; I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; J. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV ex.va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; M. Distanta minima de APROPIERE, TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00; N. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00; O. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; P. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Q. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00; R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; S. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; T. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ineu** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ; ****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ineu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

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

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1925 / 28/12/2023, respectiv pana la data de 28/12/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ineu.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

MIRCEA-IOAN CIORTAN
Semnat de MIRCEA IOAN CIORTAN
Data: la 07/11/2025 la 05:49:35 UTC

Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA
la 06/11/2025 la 14:06:22 UTC

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....28.12.2026.....

Responsabil Molnar Iudith

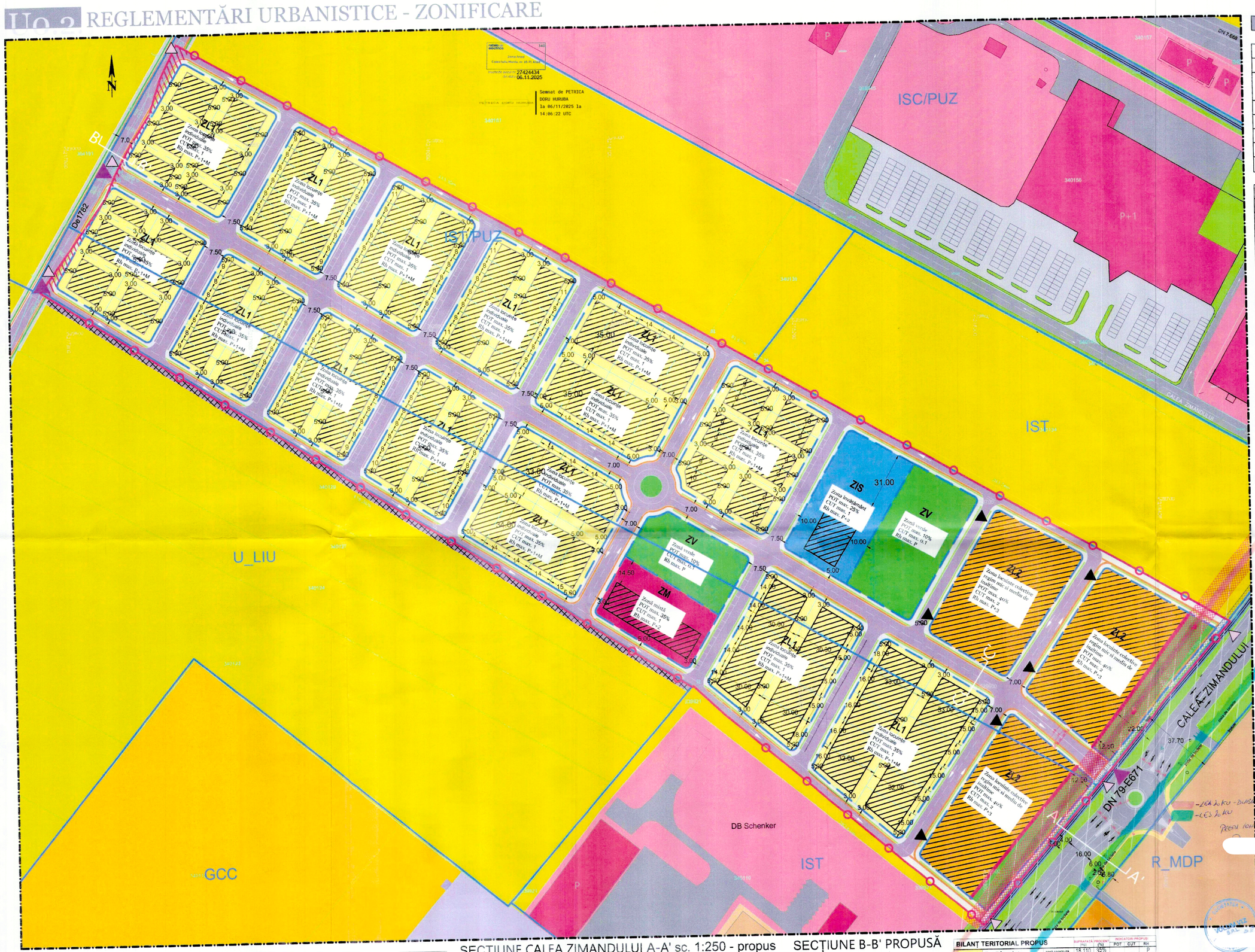
Semnat de IUDITH MOLNAR la 27/12/2025 la 09:53:08 UTC

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

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

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

U0.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE
- Limita zonei de studiu
- Limita zona care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad in curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcela propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă in afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă bicicliete existentă
- Pistă bicicliete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subteran
- Zona de protecție si siguranță DN79

FUNCȚIUNI
- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, insiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus in interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț si servicii existent
- Comerț si servicii propus
- Învățământ propus (gradinita/creșa)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

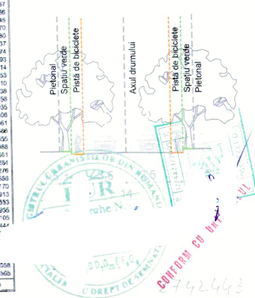
REȚELE EDILITARE
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

Poligonala (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(m)
1	529690.304	218409.667	10.251
2	529696.830	218402.887	20.397
3	529677.151	218389.693	0.586
4	529676.715	218388.632	13.745
5	529668.135	218381.764	0.570
6	529668.691	218381.431	21.980
7	529648.765	218386.378	3.837
8	529649.903	218383.539	0.374
9	529645.370	218383.562	86.795
10	529477.399	218299.968	162.414
11	529586.576	218159.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529605.484	218141.406	416.230
14	529892.308	217787.528	1.756
15	529822.228	217786.030	10.939
16	529832.073	217792.522	26.308
17	529853.189	217808.144	2.067
18	529854.365	217809.344	0.566
19	529855.305	217809.673	71.550
20	529872.849	217822.223	3.948
21	529876.492	217823.846	0.551
22	529877.055	217824.074	10.256
23	529886.401	217828.294	3.276
24	529889.278	217829.835	0.586
25	529890.797	217830.103	93.170
26	529901.290	217838.459	15.913
27	529915.503	217845.575	0.553
28	529915.966	217845.929	2.956
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529926.515	217854.015	19.444
31	529905.827	217862.987	333.°
32	529783.322	218153.805	
33	529776.223	218180.926	
34	529777.206	218180.726	Zs 44.058
	529833.891	218435.783	0.360
	529906.948	218410.041	

S[masurata]=111100.24mp P=1661.977m

SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ

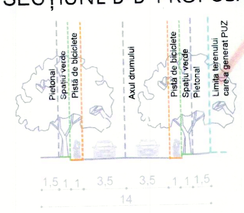


BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	25 400	23.2
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	42 945	39.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	27 443	25
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS

		SUPRAFAȚĂ PROCENT (mp)	(%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	Rh
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%		P
		spații verzi	23 283	45%	35%	P+1
		circulații	10 347	20%	1	P+1+M
		TOTAL	51 740	100%		
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%		P+2
		spații verzi	5 080	35%	40%	P+2+Er
		circulații	3 628	25%	2	P+3
		parter comercial	540	20%		
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	790	35%		P+1
		spații verzi	730	35%	35%	P+2
		circulații	627	30%	1	
		TOTAL	2 087	100%		
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	755	25%		P+1
		spații verzi	1 960	65%	25%	P+2
		circulații	301	10%	1	
		TOTAL	3 016	100%		
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1 P

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Sediu: sor. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad
Pct. de lucru: str. Cornelia Crișeu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT	S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București	Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect 623/17.03.25
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:1000
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI		
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2025
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		

P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Planșa nr: U02

DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

MLS PROIECT ARAD SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215101684/29.07.2025

Stimate domnule/doamnă MLS PROIECT ARAD SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215097993 din 24.07.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu,** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE** din Judeţul **ARAD**, Localitatea **Arad**, Nr.CF:**340138** , Nr.CF:**340142**; Nr.CF:**340146**, Nr.CF:**340148**; Nr.CF:**340151**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.

3. Prezentul aviz este valabil pana la 28.12.2025 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

ADRIANA BODNAR
Digitally signed by ADRIANA BODNAR
Date: 2025.07.30 10:53:21 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Date: 2025.07.30 08:58:07 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz
Timişoara Independenţei 26-28
300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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

DELGAZ grid



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

Prezentul plan însoteşte avizul nr. 215101684/29.07.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Date: 2025.07.30 08:57:38 +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:	ANDREEA MELANIA CIOCOIU	From:	Orange Romania
Company:	MLS PROIECT ARAD SRL	Departament	Networks/Infrastructure
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0740111990	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	23-09-2025	Referinta	AFO775658/33979/31367

Referitor la cererea dvs. din data de **22-09-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE P.U.Z. ȘI RLU AFERENT ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE** in **Arad**, jud.**Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 62 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa aviz AFO775658733979

Traseul FO Orange Romania SA

Legendă

- Traseul aerian
- Traseul subteran

T10827

T10782

Google Earth

Image © 2025 Airbus

500 m

CONFORM CU

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: 23-09-2025
Referinta: AFO775658/33979/33979

Catre:
MLS PROIECT ARAD SRL
ANDREEA MELANIA CIOCOIU
Conform Certificat de Urbanism nr.1925 din 28.12.2023

In atentia,
ANDREEA MELANIA CIOCOIU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO775658/33979 din data 22-09-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

INTOCMIRE P.U.Z. ȘI RLU AFERENT ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE, Conform Certificat de Urbanism nr.1925 din 28.12.2023, 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 cel 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. Patrasc[illegible]n

INTOCMIT
Viulet Alexandra

CONFORM CU O[illegible]

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 ROMÂNIA 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 Ionel

INTOCMIT
Viulet Alexandra

CONFORM CU ORIGINALUL

PROIECTANT
SC PRO ARHITECTURA SRL

ADMINISTRATOR DE UTILITĂŢI URBANE
S.C C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 291 / 20.08.2025
pentru amplasament şi/sau branşament (racord)

1. **DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII**

1. **Denumire** PUZ ZONA FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

2. **Amplasament** Jud.Arad, Arad, zona str. Calea Zimandului, CF nr. 340151, 340148, 340146, 3400142, 340138

3. **Beneficiar** SC MLS PROIECT ARAD SRL

4. **Proiect Nr.** 623/17.03.2025 **elaborator** SC PRO ARHITECTURA SRL

2. **CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI**
2.1 AMPLASAMENT

3. **MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ**
24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, respectiv pana la data de 28.12.2025

ÎNTOCM
Crişan E.

4. **Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:**

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiţii

Se va mentine actualul amplasament al stalpilor de la reteaua aeriana de contact a tramvaielor care sunt utilizati pentru reteaua de iluminat public stradal.

Data: 25/08/20

Director Tehnic
(SOCIETATEA AVIZATOARE)

CONFORM

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

Nr.481/04.09.2025

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
SC MLS PROIECT ARAD SRL
Localitatea: Bucureşti, str. Clopotarii Vechi, nr. 18, jud. Ilfov
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, Intravilan, sau identificat prin CF nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"
FAZA: PUZ
Proiect nr: 623/17.03.2025
Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 2034/04.09.2025
Farcaş Romela Beatrix, medic specialist igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2025.09.04 09:15:27 +03'00'

MEDIC ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Viorica

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. **1.123.359**
din **29.09.2025**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.359 din 22.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: " P.U.Z. și R.L.U. –ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul ..., CF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

p. **(Î.)INSPECTOR ȘEF**
Colonel

RENICH Robert-Valer

09.2025

CĂTĂLIN - GEORGE

CONFORM CU ORIGINALUL

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr. 3

Către,

Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ARAD
Domnului Inspector-Șef

CEREREA Nr. ..... din ..... 20 .....
pentru emiterea Avizului de securitate la incendiu

ROMÂNIA Ministerul ... Inspectoratul pentru ... Situații de Urgență ... Județului ARAD
ÎNREGISTRARE Nr. 1123359 Ziua 22 luna 09 anul 2025

I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

MLS PROIECT ARAD SRL, cu sediul în județul BUCUREȘTI SECTORUL 1, municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI , sectorul/satul- , str. CLOPOTARII VECHI, nr. 18, bl. -, sc-, et. - , ap. - codul poștal - , telefon: 0740 111 990 , fax -, e-mail andreea.ciocoiu@avaloncomp.ro , în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin CIOCOIU ANDREEA MELANIA (nume, prenume), cu domiciliul în județul ARAD , municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul - , str. BD.REVOLUȚIEI, nr. 52-54, bl. - , sc. A , et. 3 , ap. 20 , 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: Întocmire PUZ și RLU aferent "ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE"

c)destinația principală SERVICII ȘI COMERȚ;

d)actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): CU Nr.1925 din 28.12.2023 .

III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul - , str. - nr. -, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , codul poștal - Identificat prin CF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 ARAD.

IV. Date referitoare la construcție/amenajare[1]:

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 ..... .

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

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@proarhitectura.ro /fax - .

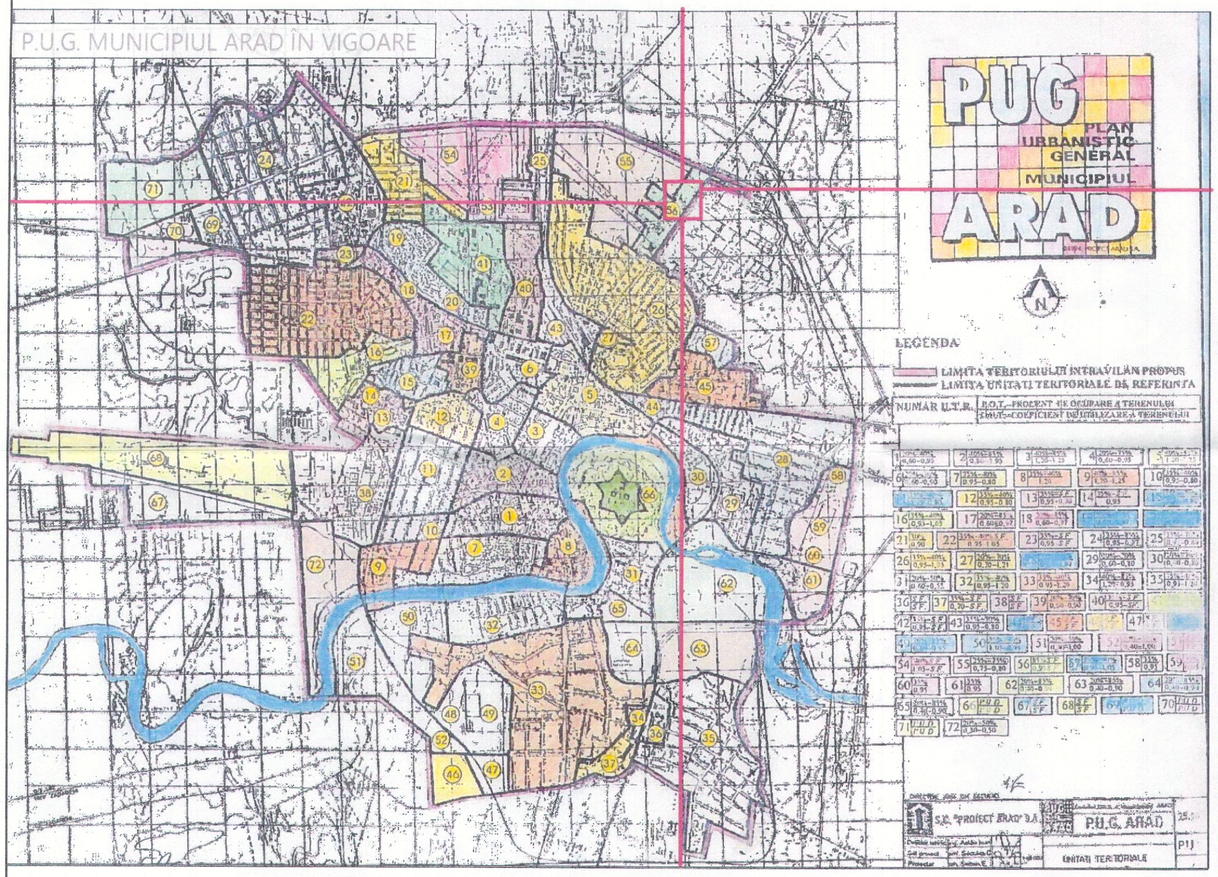
[1] *Datele referitoare la construcție amenajare se completează de către proiectant*

SC PROARH ... SRL

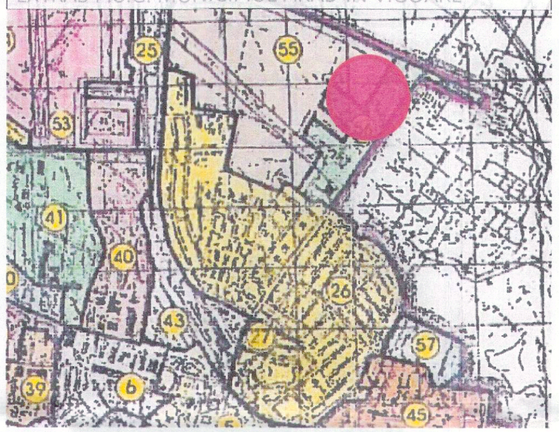
CONFORM CU ORIGINALUL

U0.0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE

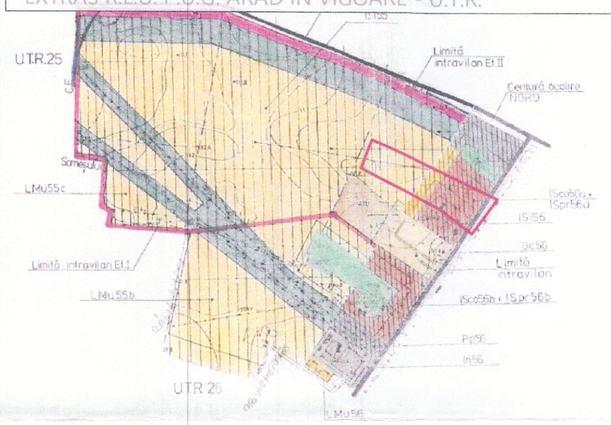


EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE



CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ NR. 55, 56
Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 85% (pentru ISco56a, ISpr56a)
POT max.= 55% (pentru LMu55a)
Coeficientul maxim de ocupare a tenrenului (CUT)
CUT max.= 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)
CUT max.= 0.8 (pentru LMu55a)

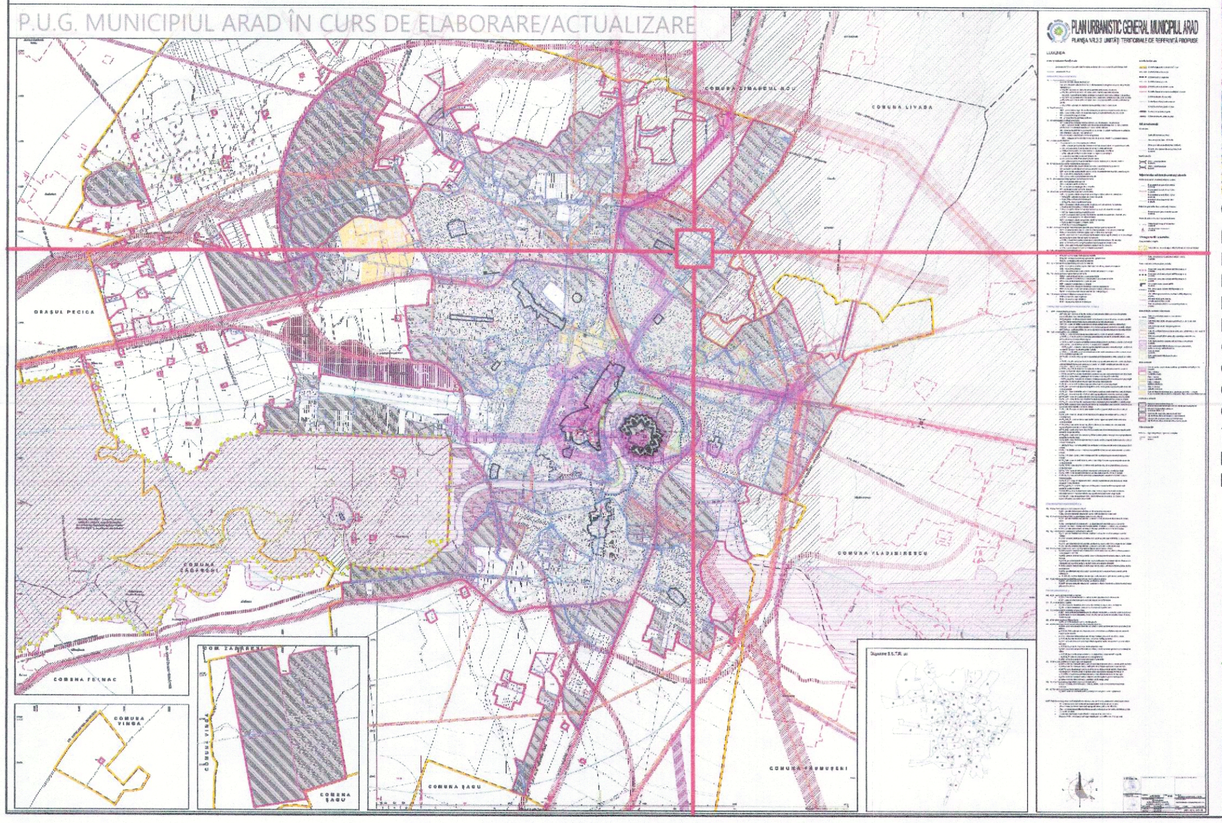
EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN VIGOARE - U.T.R.



LMu55a - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
ISco56a - Subzonă construcții comerciale
ISpr56a - Subzonă construcții prestări servicii
Înălțime maximă admisibilă a clădirilor
RH max. = P+2, P+2+M (pentru ISco56a, ISpr56a)
RH min. = P+1 (P+M)

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE/ACTUALIZARE



EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN ELABORARE

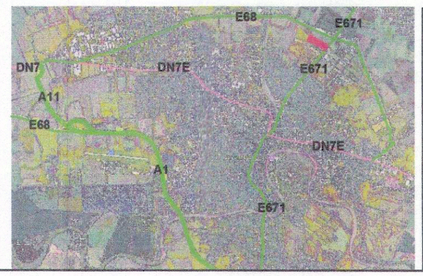


CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE
IST – Zonă pentru activități economice de tip terțiar
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 40% (parcele comune)
POT max.= 50% (parcele de colț)
POT max.= 60% (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 2,6 (parcele comune)
CUT max.= 2,8 (parcele de colț)
CUT max.= 3,2 (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H maxim cornișă/atic = 28 m (H maxim = 32 m)
RH maxim = (2S)+P+8+R

EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN ELABORARE



LIU – Subzona pentru locuințe individuale urbane
Locuire individuală urbană, situate în areale cvasi echipate cu util. publice.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 35% (excepție parcelele mici POT max.= 40%)
POT max.= 25% (pentru educație)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 0,9 **CUT max.= 0,5** (pentru educație)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H max. cornișă/atic = 8 m (H max.= 12 m)
RH max.= 3 nivele supraterane (D+P+R, D+P+1, P+1+R)

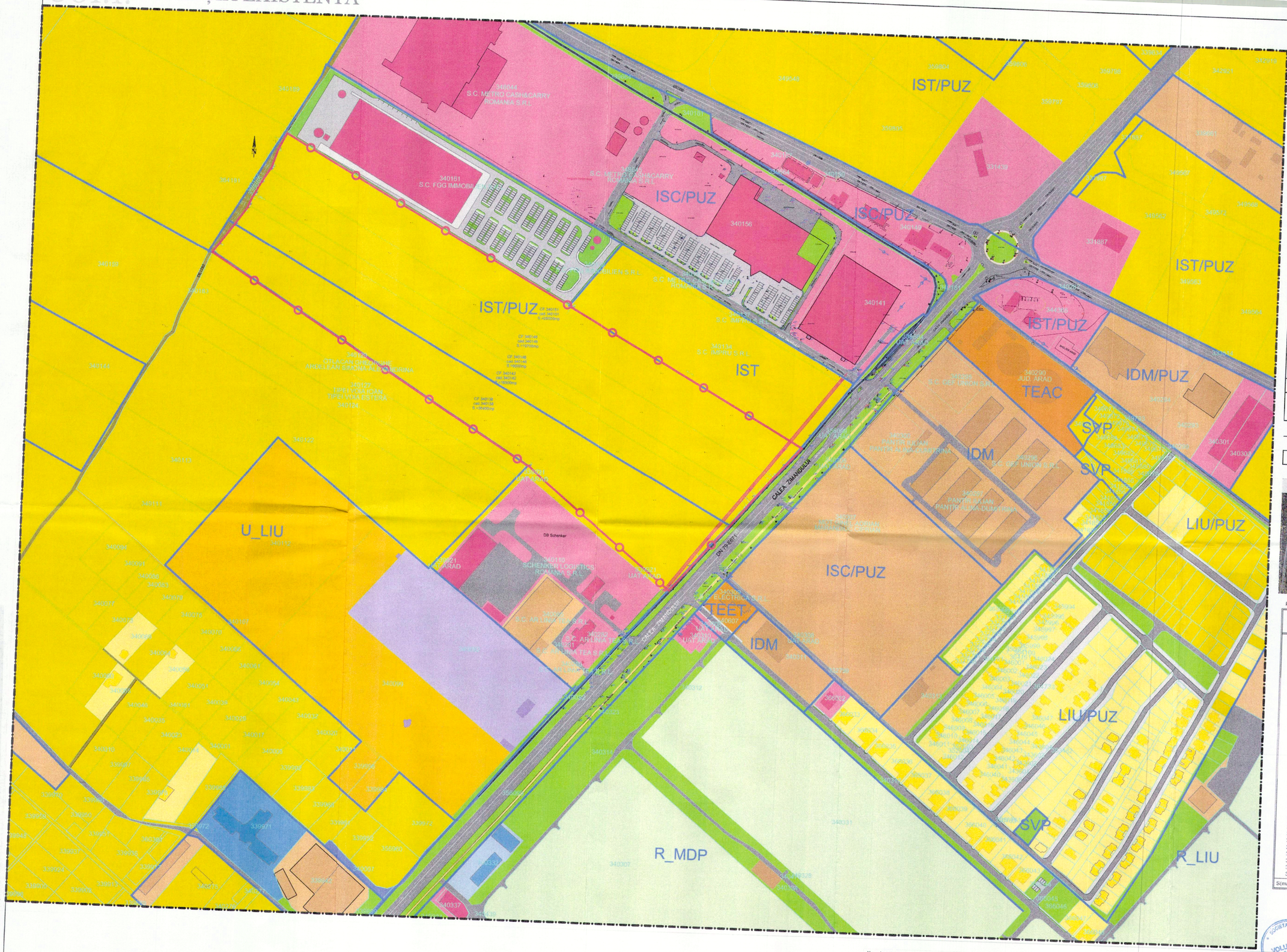


PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. J02/1221/2005; C.U.I.: 17754300 Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad				**PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti				Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Nr. proiect: 623/17.03.2025 Faza: P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: grafică	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"	
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI				
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2025	Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Planșa nr: U00
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănes				

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
SECULICI Gheorghe N.
ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA VOLUM VIZ S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

U01.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad in curs de elaborare/ actualizare
- Limită lot conform OCPI
- Limită lot conform OCPI

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Drum exploatare
- Cale ferată (tramvai)
- Parcare
- Pistă biciclete

FUNCȚIUNI

- Comerț și servicii
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi
- Zonă sere
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Depozitare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente

RETELE EDILITARE

- Stâlp LEA
- Zonă de protecție LEA

EXTRAS GOOGLE MAPS



Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	529600,524	218499,667	10,251
2	529592,835	218402,887	20,367
3	529577,151	218389,893	0,566
4	529576,715	218389,532	13,745
5	529565,130	218380,784	0,570
6	529565,691	218380,401	21,980
7	529548,765	218366,376	3,837
8	529545,803	218363,939	0,574
9	529545,370	218363,562	96,793
10	529472,399	218299,968	182,614
11	529368,576	218159,075	22,963
12	529604,082	218142,151	0,810
13	529603,484	218141,605	416,238
14	529822,308	217787,528	1,756
15	529823,225	217786,030	10,935
16	529832,023	217792,523	26,306
17	529853,189	217808,144	2,061
18	529854,685	217809,344	0,566
19	529855,325	217809,673	21,555
20	529872,848	217822,225	3,068
21	529876,492	217823,846	0,561
22	529877,005	217824,074	10,264
23	529886,401	217828,254	3,276
24	529888,270	217829,835	0,566
25	529889,757	217830,103	13,170
26	529901,292	217836,459	16,913
27	529915,503	217845,629	0,553
28	529916,968	217845,929	2,935
29	529918,434	217847,520	21,106
30	529938,515	217854,015	19,444
31	529955,627	217862,867	333,299
32	529783,322	218153,866	30,969
33	529778,223	218180,905	2,066
34	529777,206	218182,726	293,736
35	529633,991	218439,183	44,058
36	529600,948	218410,041	0,065

S(masurat)=110100,24mp P=1651,977m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	intravilan Arad,
Nr.Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad	

Nr. parcela	Categoria de folosinta	A. Date referitoare la teren Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	
340142	A	16500	neimprejmuit
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
			-
			-
TOTAL		110100	-

CONFORM CU ORIGINALUL

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 Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad	PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	
PROIECTANT: S.C. VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti	Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 623/17.03.2025
	Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: P.U.Z.

Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:2000	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat	arh. Razvan NEAGU urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2025	Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa nr: U01.1

U0.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subterm
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Depozitare

RETELE EDILITARE

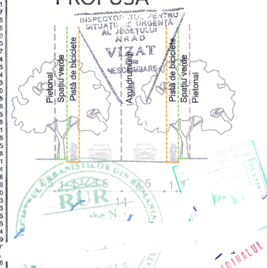
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate ale contur		Lungimi laturi D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	629606.824	218409.667	10.251
2	629592.836	218402.887	20.367
3	629577.151	218389.693	0.566
4	629575.715	218388.532	13.745
5	629566.138	218380.784	0.570
6	629565.681	218380.401	21.980
7	629548.765	218366.378	3.837
8	629545.973	218363.839	0.574
9	629545.370	218363.582	98.793
10	629472.398	218299.969	152.614
11	629486.576	218159.075	22.953
12	629504.092	218142.181	0.810
13	629603.464	218141.505	418.236
14	629922.308	217787.526	1.756
15	629923.229	217786.030	10.935
16	629932.923	217792.523	25.306
17	629953.168	217806.144	2.061
18	629954.805	217805.344	0.568
19	629955.305	217805.673	21.555
20	629972.848	217822.225	3.369
21	629975.492	217823.846	0.961
22	629977.005	217824.074	10.259
23	629986.401	217829.234	3.278
24	629988.276	217829.835	0.560
25	629988.757	217830.103	13.170
26	629991.202	217836.469	18.913
27	629915.503	217845.826	0.553
28	629916.904	217845.826	2.808
29	629916.434	217847.520	21.105
30	629938.515	217854.015	19.444
31	629957.827	217862.587	535.299
32	629783.329	218153.666	30.097
33	629775.923	218150.955	2.008
34	629777.206	218152.726	293.736
35	629870.991	218476.183	44.096
36	629890.948	218410.041	0.566

S(masurat)=11010.24mp P=1051.877m

SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ

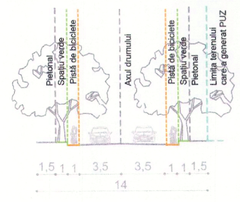


BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	25 400	23.2
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	42 945	39.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	27 443	25
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS

			SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
	Suprafața totală = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%			
		circulații	10 347	20%			
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
	Suprafața totală = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%			
		circulații	3 628	25%			
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	700	35%	35%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 2 087 mp	spații verzi	730	35%			
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%			
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "AVRAM IANCU" ARAD VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14059/2021 CUI:44744460
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București

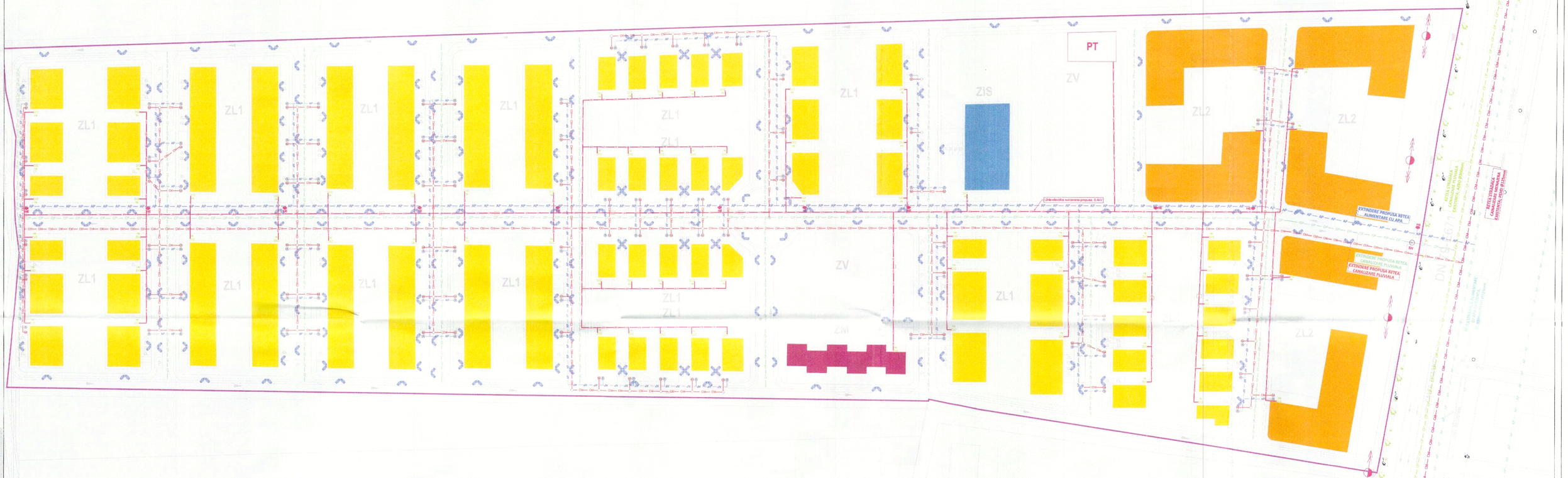
Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Nr. proiect: 623/17.03.2025
Amplasament: Jud. Ared. Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Faza: P.U.Z.

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU	
	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Scara: 1:1000
Data: 2025

P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
Planșa nr: U02

CONFORM CU ORIGINALUL



BILANȚ TERITORIAL PROPUS			SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	NH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P
		spații verzi	23 283	45%			P+1
		circulații	10 347	20%			P+1+M
	Suprafața totală = 51 740mp	TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2
		spații verzi	5 080	35%			P+2+Er
		circulații	3 628	25%			
	Suprafața totală = 14 513 mp	parcari comerciali	840	20%			P+3
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	700	35%	35%	1	P+1
		spații verzi	720	30%			P+2
		circulații	627	30%			
	Suprafața totală = 2 087 mp	TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%			P+2
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

LEGENDA INSTALATII SANITARE:

CM CM	Conducta CANALIZARE MENAJERA, din teava PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
CP CP	Conducta CANALIZARE PLUVIALA, din teava AZBC Ø300mm RETEA STRADALA EXISTENTA
AP AP	Conducta ALIMENTARE CU APA din teava OL Ø800/PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
SH	Separator de hidrocarburi cu by-pass PROPUS, Qn=30/300 l/s
HE	Hidrant exterior suprateran PROPUS DN100
CM CM	Conducta CANALIZARE MENAJERA, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
CP CP	Conducta CANALIZARE PLUVIALA, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
AP AP	Conducta ALIMENTARE CU APA din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
A	Camin de BRANSAMENT APA PROPUS
M	Camin de racord CANALIZARE MENAJERA PROPUS

Legenda

Linie electrica subterana PROPUSA

Firida de bransament PROPUSA

Stalp de iluminat metalic complet echipat cu piesa de separatie si cutie de conexiuni

Camin de tragere

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

CONFORM CU ORIGINALUL

Verificator Experti:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				

PROIECTANT GENERAL:
PRO ARHITECTURA
ARHITECTURA URBANISM INTERIORURI CONSULTANTA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L.
PROIECTIV
ISO 9001

Sef Proiect:	arh. ELA FALCA	
Proiectat:	ing. LORIN BOSNEA	
Desenat:	ing. LORIN BOSNEA	
Verificat:	ing. CATALIN JESCU	

Denumire proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"
NR PROIECT 302/2025

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL

Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR 340151, 340148, 340440, 340442, 340138

FAZA P.U.Z.

Obiect: INSTALATII ELECTRICE / SANITARE

Denumire planse:
PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA ED-01

ARA .2025

05. 2025

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. **1.123.360**
din **29.09.2025**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.360 din 22.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: " P.U.Z. și R.L.U. – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ; SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul ..., CF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, 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,

(Î.)INSPECTOR ȘEF
Colonel

RENICH Robert-Valentin

COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

CONFORM CU ORIGINALUL

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr. 3

Către,

Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ARAD
Domnului Inspector-Șef

CEREREA Nr. ..... din ..... 20 .....
pentru emiterea Avizului de securitate la incendiu

P.C

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
ÎNREGISTRAT cu nr.: 1123 360
1 Ziua 22 luna 09 anul 2025

I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

MLS PROIECT ARAD SRL, cu sediul în județul BUCUREȘTI SECTORUL 1, municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI , sectorul/satul- , str. CLOPOTARII VECHI, nr. 18, bl. -, sc-, et. - , ap. - codul poștal - , telefon: 0740 111 990 , fax -, e-mail andreea.ciocoiu@avaloncomp.ro , în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin CIOCOIU ANDREEA MELANIA (nume, prenume), cu domiciliul în județul ARAD , municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul - , str. BD.REVOLUȚIEI, nr. 52-54, bl. - , sc. A , et. 3 , ap. 20 , 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: Întocmire PUZ și RLU aferent "ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE"

c)destinația principală SERVICII ȘI COMERȚ;

d)actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): CU Nr.1925 din 28.12.2023 .

III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul - , str. - nr. -, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , codul poștal - Identificat prin CF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 ARAD.

IV. Date referitoare la construcție/amenajare[1]:

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 ..... .

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

Anexez documentele prevăzute în *Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 1801/2023*, 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@proarhitectura.ro /fax - .

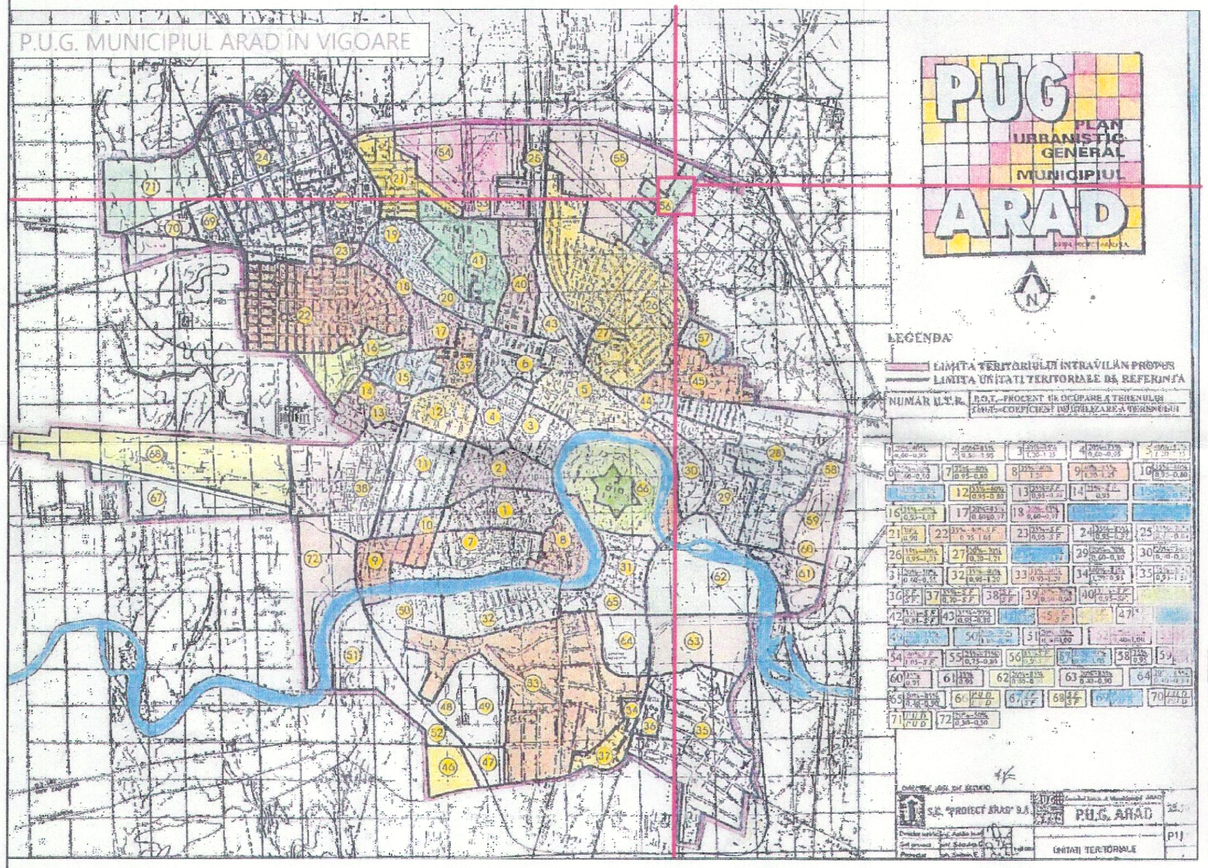
SC MLS PROIECT SRL 2007 543006 ARHITECTURĂ/URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

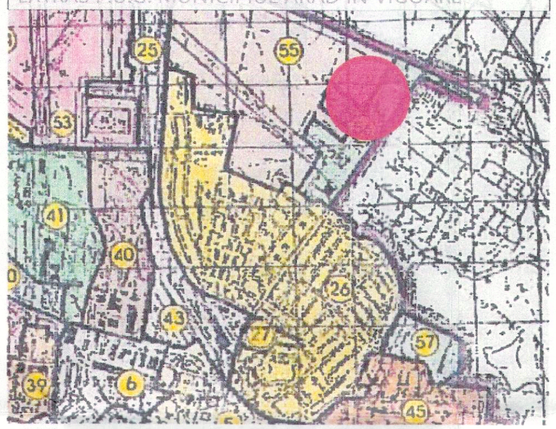
[1] *Datele referitoare la construcție amenajare se completează de către proiectant*

U0.0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE

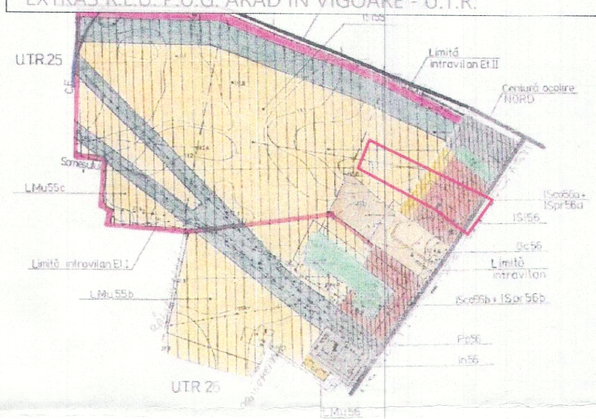


EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE



CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN VIGOARE
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ NR. 55, 56
Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 85% (pentru ISco56a, ISpr56a)
POT max.= 55% (pentru LMu55a)
Coeficientul maxim de ocupare a tenrenului (CUT)
CUT max.= 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)
CUT max.= 0.8 (pentru LMu55a)

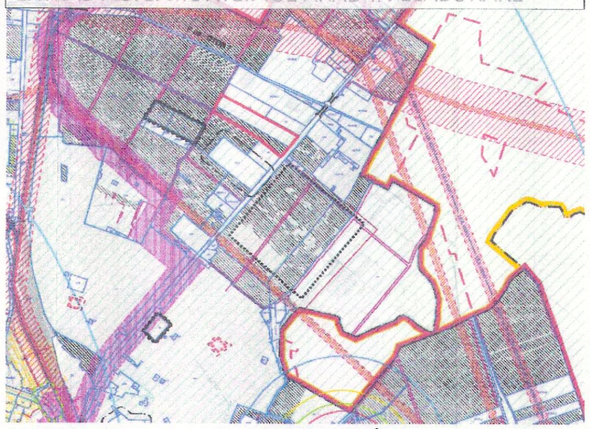
EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN VIGOARE - U.T.R.



LMu55a - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
ISco56a - Subzonă construcții comerciale
ISpr56a - Subzonă construcții prestări servicii
Înălțime maximă admisibilă a clădirilor
RH max. = P+2, P+2+M (pentru ISco56a, ISpr56a)
RH min. = P+1 (P+M)

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE

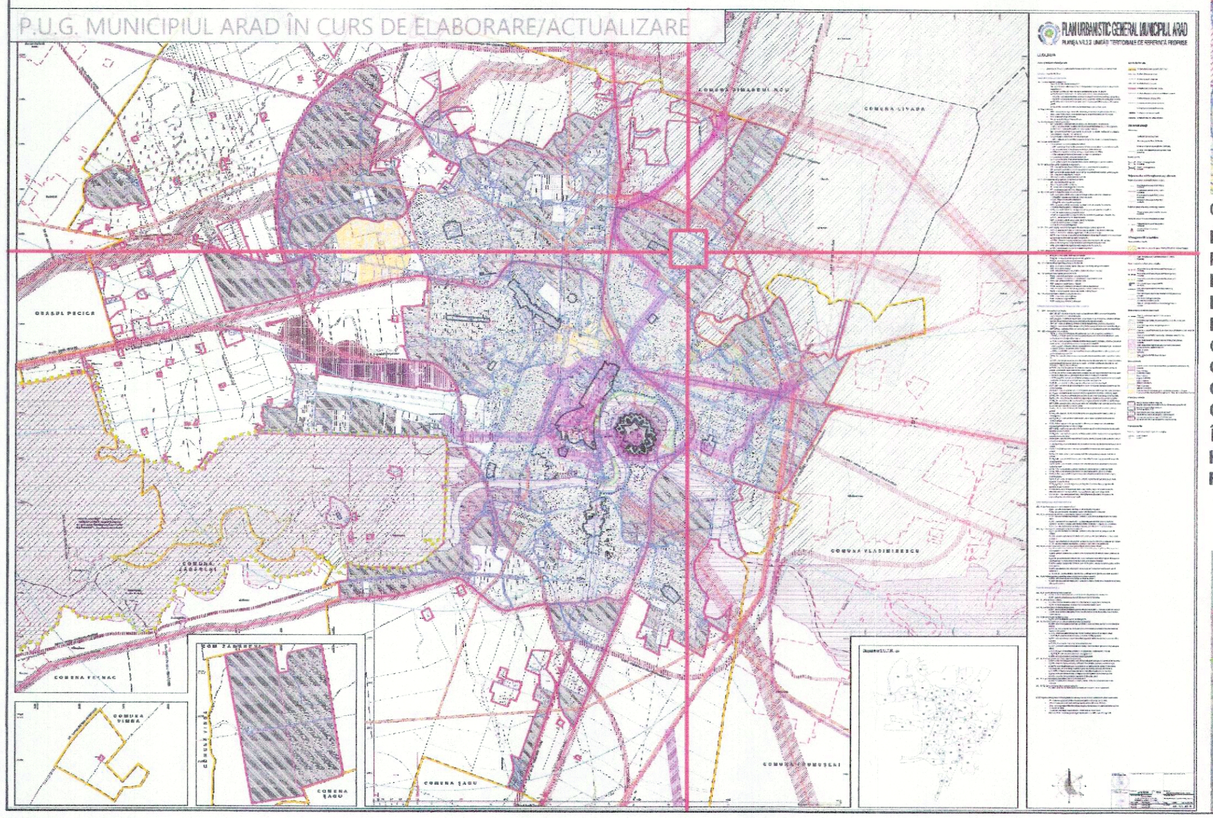
EXTRAS P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN ELABORARE



EXTRAS R.L.U. P.U.G. ARAD ÎN ELABORARE



P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE/ACTUALIZARE



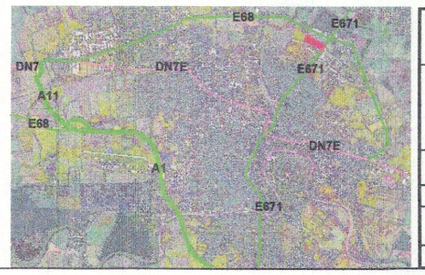
CONFORM R.L.U P.U.G. MUNICIPIUL ARAD ÎN CURS DE ELABORARE

IST – Zonă pentru activități economice de tip terțiar
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 40% (parcele comune)
POT max.= 50% (parcele de colț)
POT max.= 60% (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 2,6 (parcele comune)
CUT max.= 2,8 (parcele de colț)
CUT max.= 3,2 (clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H maxim cornișă/atic = 28 m (H maxim = 32 m)
RH maxim = (2S)+P+8+R

LIU – Subzona pentru locuințe individuale urbane
Locuire individuală urbană, situate în areale cvasi echipate cu util. publice.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max.= 35% (excepție parcelele mici POT max.= 40%)
POT max.= 25% (pentru educație)
Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT max.= 0,9 **CUT max.= 0,5** (pentru educație)
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
H max. cornișă/atic = 8 m (H max.= 12 m)
RH max.= 3 nivele supraterane (D+P+R, D+P+1, P+1+R)

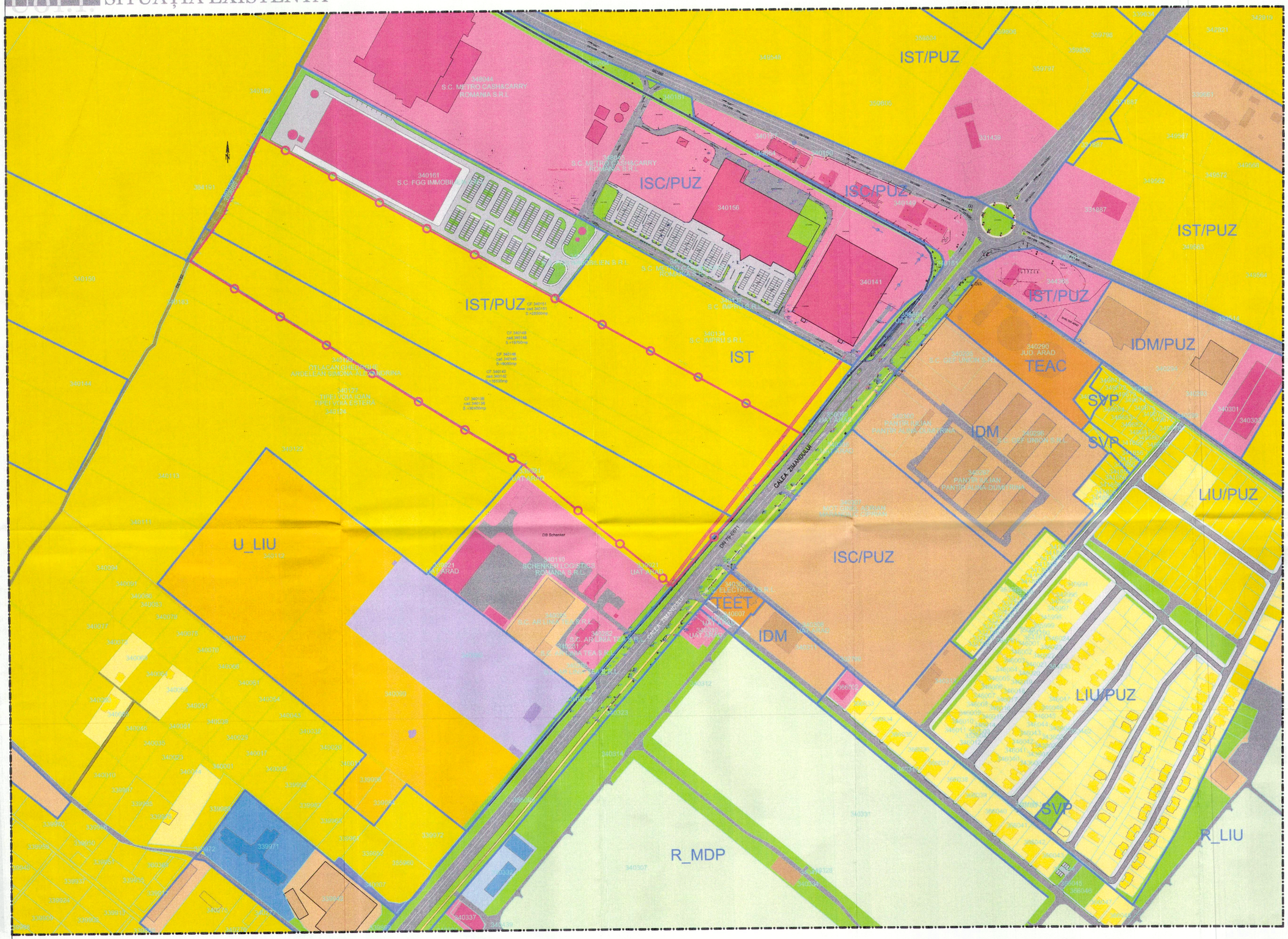
CONFORM CU ORIGINALUL

SOCIETATEA VOLUM VIZ S.R.L. C.U.I.: 44744460 BUCUREȘTI



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 Pct. de lucru: str. Cornelius Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad			**PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București			Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Nr. proiect: 623/17.03.2025 Faza: P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: grafică	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2025	Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU — Planșa nr: U00
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu			

U01.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită lot conform OCPI
- Limită lot conform OCPI

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Drum exploatare
- Cale ferată (tramvai)
- Parcare
- Pistă biciclete

FUNCȚIUNI

- Comerț și servicii
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi
- Zonă sere
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Depozitare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente

REȚELE EDILITARE

- Stâlp LEA
- Zonă de protecție LEA

EXTRAS GOOGLE MAPS



Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.835	218402.887	20.367
3	529577.151	218389.893	0.566
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529568.130	218380.764	0.576
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529548.765	218366.378	3.837
8	529545.803	218363.939	0.574
9	529545.370	218363.562	96.793
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529668.576	218156.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.695	416.238
14	529822.308	217787.526	1.756
15	529823.225	217786.990	10.906
16	529832.023	217792.523	20.306
17	529853.189	217808.144	2.061
18	529854.685	217809.344	0.566
19	529855.325	217809.673	21.555
20	529872.648	217822.225	3.968
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.264
23	529886.401	217826.254	3.276
24	529889.270	217829.835	0.566
25	529889.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.503	217845.629	0.553
28	529915.968	217845.929	2.935
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.015	19.444
31	529955.827	217862.887	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.223	218180.905	2.066
34	529777.206	218182.726	293.736
35	529633.991	218439.183	44.056
36	529600.948	218410.041	0.565

S(masurat)=110100,24mp P=1851,977m

OCPI OFICIUL DE CADASTRU, INFORMARE ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	Intravilan Arad.

Nr.Cartae Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	neimprejmuit
340142	A	16500	
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
		-	
		-	
TOTAL		110100	-

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. J22/1221/2005; C.U.I.: 17754300 Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, Ș1, Arad, jud. Arad				PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
PROIECTANT: S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti			Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 623/17.03.2025
			Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:2000	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat	arh. Razvan NEAGU urb.peis. Alexandra Ivănescu		Data: 2025	Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ — Planșa nr: U01.1
Desenat	urb.peis. Alexandra Ivănescu			

U0.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

RETELE EDILITARE

- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE nr. 1

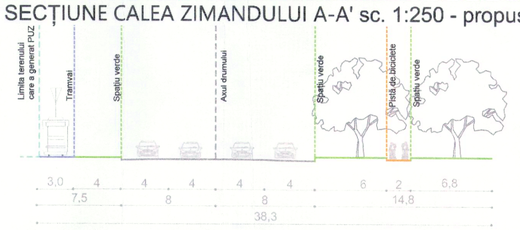
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i-i+1)
1	529000.824	218409.867	10.251
2	529892.836	218402.887	20.387
3	529877.151	218388.815	0.586
4	529876.715	218389.532	13.746
5	529890.139	218380.764	0.370
6	529560.691	218380.401	21.980
7	529548.768	218366.378	0.837
8	529545.903	218365.228	0.574
9	529545.370	218365.562	99.790
10	529472.399	218296.908	152.614
11	529588.576	218199.079	22.993
12	529604.082	218182.151	0.810
13	529600.484	218141.606	418.236
14	529827.308	217787.528	1.756
15	529822.229	217786.030	10.935
16	529832.323	217782.533	20.306
17	529852.189	217826.144	2.561
18	529854.585	217829.544	0.586
19	529855.375	217828.073	21.055
20	529872.845	217822.220	3.986
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.284
23	529886.491	217828.234	3.276
24	529889.270	217829.635	0.566
25	529889.757	217830.103	13.179
26	529901.292	217836.459	18.913
27	529915.503	217845.629	0.593
28	529915.968	217845.929	0.97
29	529918.434	217847.520	21.1
30	529939.315	217854.215	0.44
31	529955.927	217862.687	333.299
32	529782.372	218150.956	300.988
33	529776.223	218160.905	2.086
34	529777.206	218162.736	261.736
35	529630.991	218435.183	44.596
36	529620.946	218410.041	0.966

Sistem: WGS-1984 UTM Zone 34N Proiecție: Transverse Mercator Datum: WGS-1984 Unități: Metru

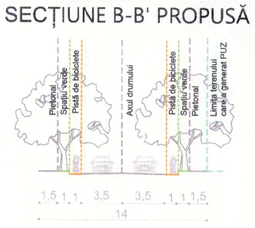
SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



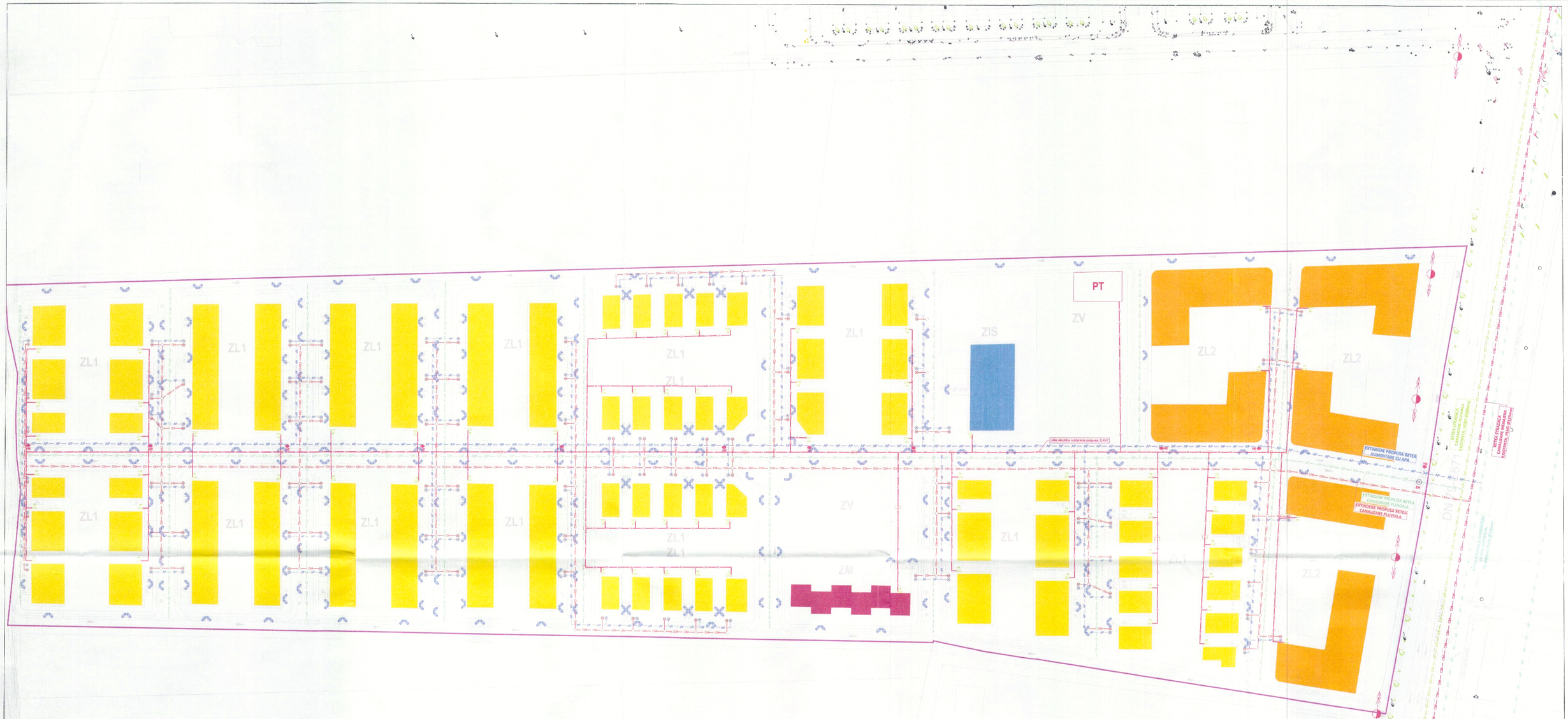
BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	25 400	23.2
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	42 945	39.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	27 443	25
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

			SUPRAFAȚA PROPUSĂ (mp)	(%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
	Suprafața totală = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%			
		circulații	10 347	20%			
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
	Suprafața totală = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%			
		circulații	3 628	25%			
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 2 087 mp	spații verzi	730	35%			
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%			
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

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 Pct. de lucru: str. Cornelu Coposu, nr. 24C, et. 5, Sl. Arad, jud. Arad		PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	
PROIECTANT: S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14058/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București		Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 623/17.03.2025
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151 CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138	Faza: P.U.Z.
Specificație / Nume / Semnătura	Scara: 1:1000	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"	
Șef proiect: arh. Gheorghe SECULICI			
Proiectat: arh. Razvan NEAGU; drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	Data: 2025	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșa nr: U02
Desenat: drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu			

CONFORM



BILANȚ TERITORIAL PROPUS			SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale Suprafata totala = 51 740mp	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
		spații verzi	23 283	45%			
		circulații	10 347	20%			
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înalțime Suprafata totala = 14 513 mp	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
		spații verzi	5 080	35%			
		circulații	3 628	25%			
		parter comercial	840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii Suprafata totala = 2 087 mp	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
		spații verzi	730	35%			
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ Suprafata totala = 3 015 mp	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
		spații verzi	1 960	65%			
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 015	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

LEGENDA INSTALATII SANITARE:

CM CM	Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
CP CP	Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava AZBO Ø300mm RETEA STRADALA EXISTENTA
AP AP	Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava OL Ø800/PEHD Ø125 RETEA STRADALA EXISTENTA
SH	Separator de hidrocarburi cu by-pass PROPUS, Q=30/300 l/s
HE	Hidrant exterior suprateran PROPUS DN100
CM CM	Conducta **CANALIZARE MENAJERA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
CP CP	Conducta **CANALIZARE PLUVIALA**, din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
AP AP	Conducta **ALIMENTARE CU APA** din teava de PEHD EXTINDERE RETEA PROPUSA
A	Camin de **BRANSAMENT APA PROPUS**
M	Camin de racord **CANALIZARE MENAJERA PROPUS**

Legenda

Linie electrica subterana PROPUSA

Firida de bransament PROPUSA

Stalp de iluminat metalic complet echipat cu piesa de separatie si cutie de conexiuni

Camin de tragere

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT
NOTA NESCHIMBARE

ORIGINAL

Verificator Experti	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				

PROIECTANT GENERAL: **PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. PROBIECTIV DERIGI S.R.L. ARAD - ROMANIA CUI RO 35328078 TEL./FAX 0040 257 ... e-mail: probiectivderigi@...

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL

Amplasament: CUP, ARAD, MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR 340151, 340148, 340146, 340142, 340138

Obiectul: INSTALATII ELECTRICE / SANITARE

Denumire proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

NR. PROIECT 302/2025

FAZA P.U.Z.

Denumire planse:

PLANSA ED-01

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

Sef Proiect: arh. ELA FALCA	
Proiectat: ing. LORIN BOSNEA	CANA 900
Desenat: ing. LORIN BOSNEA	
Verificat: ing. CATALIN JESCU	125

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala teritoriala de I.F. Arad
Str.Toth Sandor nr. 6-D Tel:0257/280955
Codul 310132 Fax:0257/281915
CIF RO 29275212 E-mail: arad@anif.ro

Nr. 189 / 10.09.2025

CATRE: MLS PROIECT ARAD SRL,

Ref: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 160 din 22.08.2025 prin care solicitaţi avizul PUZ pentru lucrarea „Zonă cu funcţiuni mixte: zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare: comerţ, servicii şi spaţii administrative" conform certificatului de urbanism nr. 1925/28.12.2023, se constată următoarele:

a. terenul în suprafaţă de 110.100,00 mp conform C.F.340142,C.F 340146, C.F 340148, C.F 340151 şi C.F 340138, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Zonă cu funcţiuni mixte: zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare: comerţ, servicii şi spaţii administrative" , din intravilanul judeţului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menţionate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Mureş Mal Drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

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

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

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

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

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

5. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcţii (clădiri, instalaţii de orice fel,stâlpi, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare, pe minim 2,5 m faţa de partea superioara a taluzului canalelor din zonă in perioada in care se va executa lucrarea.

6. În cazul în care apele pluviale vor fi deversate în canalul aflat în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad, se va reveni cu o documentaţie pentru încheierea unui contract privind evacuarea apei pluviale în canalul Sânleani aflat în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

CONFORM CU ORIGINA

ARHITECTURĂ/URBANISM

7. Apele menajere nu se vor deversa în canalul aflat în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad, apele vor fi deversate în canalizarea menajeră din zonă;

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

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

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

Prezentul Aviz ANIF pentru PUZ are valabilitate până la aprobarea documentaţiei pentru PUZ, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condiţiile care au stat la baza emiterii acestuia, respectiv soluţiile tehnice la faza de documentaţie tehnică .

Director,
Pantea Alexandru-Iulian

TRANSGAZ
MAGISTRALA ENERGIEI

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA
Capital social: 1.883.815.040,00 lei
ORC: J32/301/2000; C.I.F.: RO 13068733
P-ța C.I. Motaș, nr.1, cod 551130, Mediaș, Jud. Sibiu
Tel: 0040 269 803333, 803334, Fax: 0040 269 839029
http://www.transgaz.ro; E-mail: cabinet@transgaz.ro

ETA nr.70580 /20.08.2025

Către,

S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Str.Clopotarii Vechi nr.18, demisol, camera 4, București, Sectorul 1

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la ET ARAD cu nr.68970/13.08.2025, privind eliberarea avizului de amplasament în vederea elaborării lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z ȘI R.L.U AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE"** pe teren situat în intravilanul Municipiului Arad, jud.Arad, identificat prin CF nr.340151 Arad, CF nr.340148 Arad, CF nr.340146 Arad, CF nr.340142 Arad, CF nr.340138 Arad, cu nr.top 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, având ca beneficiar **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.,** vă comunicăm faptul că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distanța mai mare de 200m și nu afectează obiectivele care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale.
Prezentul aviz s-a emis în baza Certificatului de Urbanism nr.1925/28.12.2023.
Termenul de valabilitate al avizului este conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții(republicată), cu modificarile și completarile ulterioare.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION

CONFORM CU

Ref. int. 1059 / 72

1059/11.02.2026

MLS PROIECT ARAD S.R.L.

Adresă de corespondență: andreea.ciocoiu@avaloncomp.ro

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative", în municipiul Arad, CF,NC 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 4218,3 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 4833,4 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,70 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'34,65" latitudine N; 021°20'24,01" 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. 1925 din 28.12.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,70 m (110,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 291.005 din 24.09.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
- mun.București, str.Clopotarii Vechi, nr.18 -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru **„ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE:ZONĂ REZIDENȚIALĂ ŞI FUNCȚIUNI ELEMENTARE:COMERȚ, SERVICII ŞI SPAȚII ADMINISTRATIVE.”**, în mun. Arad, intravilan, jud.Arad, CF 340151; 340148;340146;340142;340138 ARAD, conform certificatului de urbanism nr.1925, din 28.12.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței, din data de 22.09.2025 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

p.ŞEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD
ADJ AL ŞEFULUI POLIȚIEI MUNICIPIULUI
Comisar de poliție,
NICA IONUȚ

Î.ŞEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar de poliție,
ISTRATE ADRIAN

Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poştal 310053 email: circulatie@ar.politiarom
„Confidențial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679.”

CONFORM CU ORIGI

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**76997/Z1/12.09.2025**

Către,

S. C. MLS PROIECT ARAD SRL
BUCURESTI,str.CLOPOTARII VECHI nr.18

Referitor la lucrarea,, ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT– ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE: ZONA REZIDENŢIALA ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE: COMERŢ, SERVICII ŞI SPAŢII ADMINISTRATIVE'' ARAD, INTRAVILAN , CF nr. 340151 ARAD, 340148 ARAD, 340146 ARAD , 340142 ARAD, 340138 ARAD, beneficiar: S. C. MLS PROIECT ARAD SRL ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**76997/26.08.2025,** vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.**100/2020** şi a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** cu modificările şi completarile ulterioare şi a următoarelor condiţii suplimentare:

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

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

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

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

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentaţia **PUG**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.**588/14.11.2023,**cât şi avizele şi acordurile stabilite prin **C.U. nr.1925 din 28.12.2023**;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în **O.G.nr.43/1997**cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

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

PREŞEDINTE,
Semnat digital de: Liliana Florea
Florea Liliana
Data: 12.09.2025 11:18:10

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeş	referent	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 12.09.2025 11:11:32
George Stoian	membru	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 12.09.2025 11:02:32

U0.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Anexa 6 la AC nr. 769/97/12.09.2025



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

REȚELE EDILITARE

- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

Poligonul (trasarul):

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[...]
1	529630.924	218409.087	10.251
2	529592.836	218402.987	20.367
3	529577.151	218383.933	0.568
4	529576.715	218388.532	13.745
5	529586.138	218393.784	0.570
6	529545.691	218383.401	21.980
7	529548.765	218366.378	3.837
8	529549.873	218363.039	0.574
9	529545.378	218363.562	96.795
10	529472.209	218269.968	152.614
11	529368.576	218159.075	22.953
12	529604.982	218142.151	0.810
13	529603.464	218141.826	416.236
14	529621.308	217787.509	1.756
15	529623.225	217786.030	10.935
16	529632.823	217792.523	26.306
17	529653.169	217805.144	2.061
18	529654.855	217803.344	0.568
19	529655.315	217809.873	21.556
20	529672.846	217822.225	3.998
21	529675.492	217823.846	0.561
22	529677.055	217824.074	10.284
23	529680.401	217828.254	3.276
24	529680.278	217826.835	0.356
25	529680.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.409	16.913
27	529915.503	217845.679	0.553
28	529915.868	217845.829	3.930
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.016	19.444
31	529955.527	217862.867	333.299
32	529763.322	218150.868	30.980
33	529778.223	218180.905	2.056
34	529777.206	218182.726	293.730
35	529639.183	218439.753	44.058
36	529609.948	218410.041	0.566

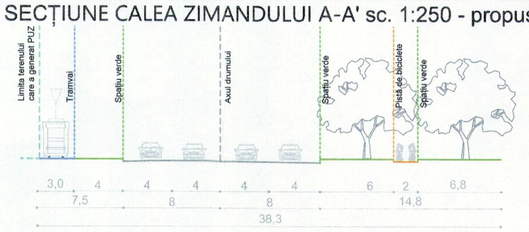
S(măsurată)=110100.24mp P=1681.97m

SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ

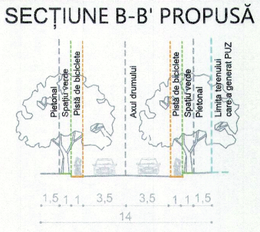


BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		CEDAT	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	25 400	23.2
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	42 945	39.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	27 443	25
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS

			SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
	Suprafața totală = 51.740mp	spații verzi	23 283	45%			
		circulații	10 347	20%			
		TOTAL	51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
	Suprafața totală = 14.513 mp	spații verzi	5 080	35%			
		circulații	3 628	25%			
		parter comercial	540	20%			
ZM	Zonă mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	35%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 2.087 mp	spații verzi	730	35%			
		circulații	627	30%			
		TOTAL	2 087	100%			
ZIS	Zonă învățământ	zonă construită	755	25%	25%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 3.016 mp	spații verzi	1 960	65%			
		circulații	301	10%			
		TOTAL	3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1	P

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
Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT
S.C VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021 CUI: 44744460
Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, Bucuresti

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	

Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL
Nr. proiect: 023/17.03.2025
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:1000
P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"
Data: 2025
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
Planșa nr: U02

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

UNICERT ISO 9001
Nr. certificat.UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.19060/Z1/

Către,

S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, mun. București
Sector 1, str.Clopotarii Vechii, nr.18

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Întocmire PUZ și RLU aferent": Zonă cu Funcțiuni Mixte: Zona Rezidențială și Funcțiuni Complementare: Comerț, Servicii și Spații Administrative", la adresa, jud. Arad, mun. Arad, intravilan, identificat prin CF 340151 Arad, CF 340148 Arad, CF 340146 Arad, CF 340142 Arad, CF340138 Arad, corespunzător Avizului de Oportunitate.

În urma analizării documentației în ședința din data de 12.03.2026, Comisia de Sistematizare a Circulației ***a avizat*** favorabil solicitarea, cu condiția prelungirii marcajului rutier din insule până la capătul străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD

SC PROARHITECTURA SRL
CONFORM CU ORIGINALUL

MUNICIPIUL ARAD

17 MAR. 2026

	Nume prenume	Funcț.	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		17 MAR. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		16.03.2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar		16.03.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		16.03.2026

U0.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Anexă la AAU Nr 19080/21/17.03.2026



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limită zonă care a generat P.U.Z.
- Limită U.T.R. propus prin P.U.G. Arad în curs de elaborare/ actualizare
- Limită U.T.R. propus prin P.U.Z.
- Limită lot conform OCPI
- Limită parcelă propusă prin P.U.Z.
- Limită edificabil maxim propus
- Teren cedat pentru lărgirea De1782

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Circulație propusă în afara zonei care a generat P.U.Z.
- Cale ferată (tramvai)
- Pistă biciclete existentă
- Pistă biciclete propusă
- Parcare existentă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces parcare demisol/subtern
- Zonă de protecție și siguranță DN79

FUNCȚIUNI

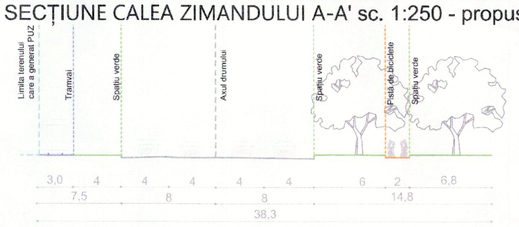
- Locuințe individuale propuse (izolate, cuplate, înșiruite)
- Locuințe colective mici propuse
- Spațiu verde propus în interiorul zonelor de locuințe colective
- Parter comercial propus
- Comerț și servicii existent
- Comerț și servicii propus
- Învățământ propus (grădiniță/creșă)
- Cult
- Gospodărie comunală (cimitir)
- Teren liber/ viran
- Spații verzi existente
- Spații verzi amenajate propuse
- Aliniament stradal propus
- Unități industriale nepoluante, servicii aferente și logistică
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente existente
- Depozitare

REȚELE EDILITARE

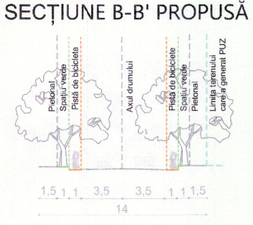
- Stâlp LEA existent
- Zonă de protecție LEA
- LES relocat
- Zonă de protecție LES relocat

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)	EXISTENT PROCENT (%)	CEDAT SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPUS SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPUS PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	-	-	25 400	23.2
TEREN VIRAN	110 100	100	477	0	0
SPAȚII VERZI	-	-	-	42 945	39.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	27 443	25
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	13 835	12.6
TOTAL SUPRAFAȚĂ	110 100	100	477	109 623	100

SECȚIUNE CALEA ZIMANDULUI A-A' sc. 1:250 - propus



SECȚIUNE B-B' PROPUSĂ



BILANȚ TERITORIAL PROPUS

		SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale	zonă construită	18 110	35%	1	P P+1 P+1+M
	Suprafața totală = 51 740mp	spații verzi	23 283	45%		
		circulații	10 347	20%		
		TOTAL	51 740	100%		
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime	zonă construită	5 805	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
	Suprafața totală = 14 513 mp	spații verzi	5 080	35%		
		circulații	3 628	25%		
		parter comercial	840	20%		
ZM	Zonă mixtă - comerț și servicii	zonă construită	730	35%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 2 087 mp	spații verzi	730	35%		
		circulații	627	30%		
		TOTAL	2 087	100%		
ZIS	Zonă învățământ	zonă construită	753	25%	1	P+1 P+2
	Suprafața totală = 3 016 mp	spații verzi	1 960	65%		
		circulații	303	10%		
		TOTAL	3 016	100%		
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL	11 892	10.8%	10%	0.1 P

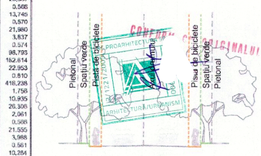
PROIECTA	GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. J40/7221/2005, C.U.I.: 17754300 Sediu: str. Ion Alexandru, nr. 15, Arad, jud. Arad Pct. de lucru: str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, S1, Arad, jud. Arad	PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	
PROIECTANT	S.C VOLUM VIZ S.R.L. J40/14008/2021 CUI 44744460 Str. Victor Brauner 34-38, Bl. C1, sector 3, București	Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD SRL	Nr. proiect: 023/17.03.2025
		Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340136	Faza: P.U.Z.
Specificație / Nume / Semnătura		Scara: 1:1000	P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"
Șef proiect	arh. Gheorghe SECULICI		
Proiectat	arh. Razvan NEAGU drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu	Data: 2025	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat	drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu		Planșa nr: U02

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i-i+1)
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.638	218402.887	20.347
3	529577.161	218385.893	0.586
4	529578.718	218385.632	13.740
5	529566.130	218380.764	0.570
6	529565.691	218380.401	21.960
7	529546.765	218386.378	3.837
8	529543.803	218383.939	0.324
9	529545.570	218383.662	98.705
10	529472.399	218299.968	162.614
11	529588.579	218188.070	22.953
12	529604.082	218182.161	0.810
13	529603.584	218181.806	416.208
14	529852.308	217787.528	1.795
15	529853.225	217786.030	10.855
16	529839.023	217792.523	26.305
17	529853.189	217805.144	2.961
18	529854.885	217803.344	0.588
19	529855.325	217803.673	21.555
20	529872.848	217822.220	3.988
21	529876.490	217823.846	0.561
22	529877.003	217824.074	10.356
23	529886.401	217828.234	3.276
24	529889.270	217826.835	0.556
25	529889.757	217830.103	13.170
26	529901.292	217836.459	16.913
27	529915.303	217845.679	0.553
28	529915.966	217845.929	2.936
29	529918.434	217847.500	21.797
30	529938.515	217854.015	19.41
31	529955.627	217862.207	333.299
32	529780.322	218153.866	23.989
33	529778.223	218180.969	2.098
34	529777.206	218182.726	293.796
35	529633.881	218439.183	44.056
36	529600.948	218410.041	0.345

Σ(masurat)=1110190.24mp P=1651.97m

SECȚIUNE C-C' PROPUSĂ



www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro
Nr. certificat:UIG-1014-EH-1038

DIRECȚIA VENITURI
SERVICIUL URMĂRIRE VENITURI
Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 11, tel. 0257-283312, fax. 0257-281049, tel 0257/270048
directiavenituri@primariaarad.ro

Nr. 201151/02.04.2026

Acord

Primăria Municipiului Arad în calitate de creditor ipotecar al contribuabilului **S.C.MLS PROIECT ARAD S.R.L.**, prin prezenta ne exprimam acordul privind obtinerea AVIZULUI TEHNIC necesar conform adresei nr. ad.25370/a5/26.03.2026 emisa de Directia Generala Arhitect Sef, Directia Constructii si Dezvoltare Urbana, Serviciul Dezvoltare Urbana si protejare Monumente - pentru imobilele situate în:

- **Arad strada Zimandului nr 37,** înscris în Cartea Funciară nr. **340148-ARAD.**

- **Arad strada Zimandului nr 33,** înscris în Cartea Funciară nr. **340142-ARAD.**

Asupra acestor imobile avem instituită ipotecă legală prin procesele verbale de sechestru nr.:

- **189206/08.06.2018, 391719/16.11.2018, 409005/06.08.2019, 259924/22.03.2021, 736904/10.11.2021, 514197/05.08.2022, 344718/13.06.2024, 626245/04.11.2025**

în sumă de **1.221.899,07** lei în baza dosarului de executare nr. **304/07.06.2017.**

Cu deosebita consideratie,

	Nume, prenume	*Funcţia*	*Semnătura*	*Data*
Vizat	*Cristian Dorin Avram*	*Şef serviciu*		02.04.2026
Vizat	*Daniel Dumici*	*Consilier*		02.04.2026
Întocmit	*Ramona Grigoriciuc*	*Consilier*		*02.04.2026*

GR/2ex/Grigoriciuc Ramona

SC PROARHITECTURA SRL
12. 1221/2005
ARHITECTURĂ, URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
Str. Gen. Dragalina nr. 24 – Timişoara
Mobil: 0766 318 344

Nr. 41566/27.02.2026

REFERAT Af

privind verificarea A_f a AVIZULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU PENTRU ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE, MUN. ARAD, CALEA ZIMANDULUI, CF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, UAT. ARAD, PR. 09/2026
FAZA: PUZ și RLU

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament:Arad,CF.Calea Zimandului,340151,340148,340146,340142,340138, UAT.ARAD
- Beneficiar: SC MLS PROIECT ARAD
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 27.02.2026

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PUZ și RLU** cu datele geologice generale stebilite pe baza hărțiilor Institutului Geologic și a informațiilor geotehnice rezultate din cercetările de teren referitoare la amplasament, geomorfologia, geologia și hidrologia, zonei, zonarea seismică, factorii climatici, zonele de risc, paramerii geotehnici pentru straturile de argile prăfoase și nisipuri determinate din Studii geotehnice anterioare, permeabilitatea straturilor de pământuri și capacitatea portantă a masivului de pământ. Recomandări privind terenul de fundare și continuarea lucrărilor de investigare geotehnică;
- **Anexe grafice şi 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 inginerești proiectate.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:
  - **AVIZ GEOTEHNIC PUZ și RLU AL AMPLASAMENTULUI**
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia 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 inginerești proiectate.

4. Observaţii şi recomandări

- **STDIU GEOTEHNIC PUZ și RLU** verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare, conf. Normativ NP 074/2022, Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii .

5. Concluzii finale

- **STDIU GEOTEHNIC PUZ și RLU** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare pentru întocmirea proiectului **ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU PENTRU ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE, MUN. ARAD, CALEA ZIMANDULUICF 340151, 340148, 340146, 340142, 340138, UAT. ARAD, PR. 09/2026**

Am primit,
INVESTITOR

Am predat
VERIFICATOR

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. 09/2026

Obiectiv:
Întocmire PUZ și RLU – zonă cu funcțiuni mixte:zonă rezidențială și funcțiuni complementare – comerț, servicii și spații admnistrative
Muncipiu Arad, Calea Zimandului

NIHIL SINE GEO

ACEST AVIZ POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV ȘI NU ȚINE LOC DE STUDIU GEOTEHNIC

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnul BOGDAN [illegible] GHEORGHE

Cod numeric personal: [illegible]

Profesia: INGINER

ATESTAT

pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

domeniile: TOATE DOMENIILE (AF)

În specialitatea: —

Cunoscând cerințele esențiale: REZ[illegible] ...ITATEA ...CONS[illegible] ...ȚII DE FUNDAȚII ȘI MASIVE[illegible] ...VANT.

Comisia de examinare nr. 15

Secretar, PUIXANDEA TEODORESCU

Director CREȘTIAN-PAUL STAMATIADE

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.07.2006

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

Seria B Nr. 11999

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

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2026
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la .....

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. 9

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", Legea nr.575 din 22 octombrie 2001 8

3. RECOMANDĂRI 8

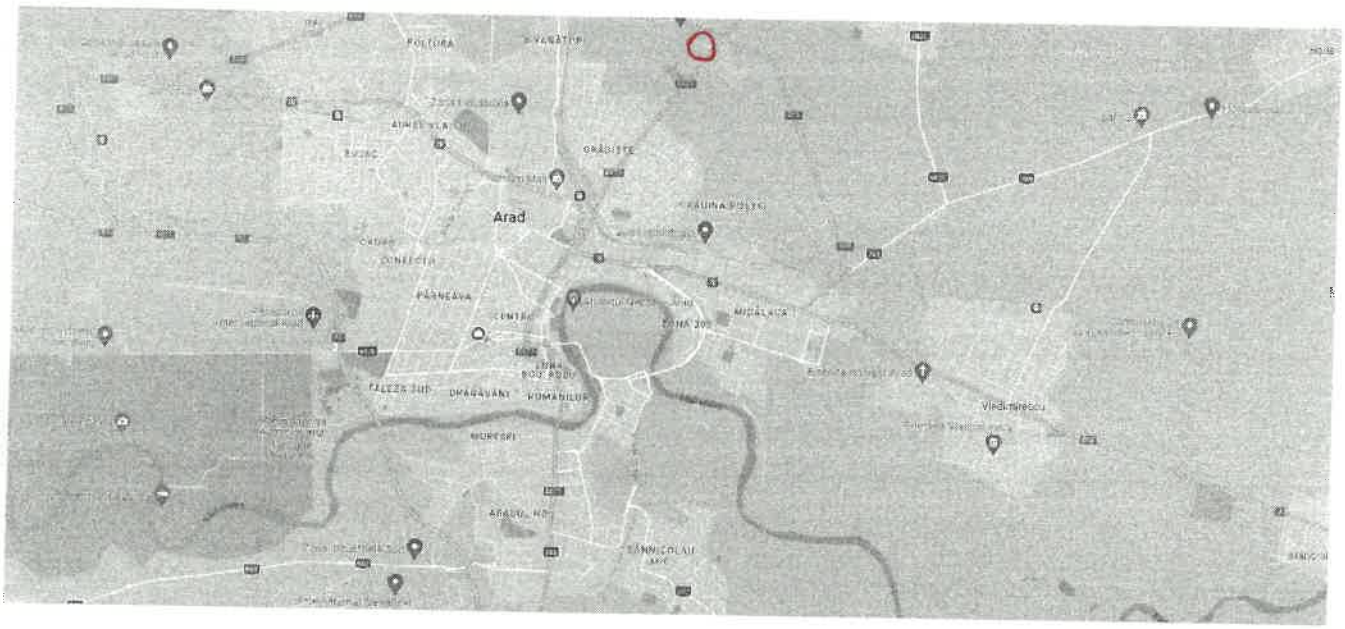
Anexe: - Certificat de urbanism nr.1925/2023 , cu prelungire până la 28.12.2026

1. Date generale

1.1. Denumirea și amplasarea lucrării

Denumirea lucrării este PUZ și RLU pentru zonă funcțiuni mixte:zonă rezidențială și funcțiuni complementare – comerț, servicii și spații adm strative.

Aplasamentul investiției este situat în intravilanul m cipiului Arad, Calea Zimandului și se idenifică cu următoarele numere cadastrale: C.F.3 151, C.F.340148, C.F.340146, C.F.340142, C.F.340138, UAT Arad.



1.2. Investitor/Beneficiar

Beneficiarul lucrării este SC MLS PROIECT ARAD, cu sediul în municipiul București, str. Clopotarii Vechi nr.18, CUI **18734808, ORC J40/9170/2006, EUID ROONRC. J40/9170/2006**

1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar

Prezentul aviz geotehnic este elaborat de către SC ATELIER A srl, arad, str.M.Eminescu nr.61.

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 pannonice, 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 si 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 si Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Pontian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime și s-a iesit din Pliocen la adâncimea de 1,162m. Miocenul este reprezentat orin 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.

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 sau grosiere, pietrișuri).

Straturile de argile prăfoase prezintă caracteristici care le definesc ca pământuri cu umflări și contracții mari (PUMC):

- A2 = 19.0 -31.0 (continut de particule fine);
- IA = 1.19 - 3.88 (indice de activitate);
- Cv = 75.84 -102.6 % (contractie volumica);
- UL =60.0 -110 % (umflare libera).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- γ = 18.8 -19.7 KN/m3 (greutatea volumica a pamantului);
- Ic = 0.76 – 1.01 (indice de consistenta);
- n = 37.4 - 41.3 % (porozitate); – e = 0.60 - 0.70 (indicele porilor);
- M2-3 = 10526 - 30769 kPa (modul de deformatie edometric);
- θ = 6.7 - 11.9 (unghiul de frecare interioara);
- c = 29.0 – 111.5 KN/m2 (coeziune);
- Ka = 0.563 (coeficientul impingerii active).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor nisipoase, prezintă limite de valori cuprinse între:

- γ = 17.5 -19.8 KN/m3 (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);
- θ = 28 (unghiul de frecare interioară);
- Ka = 0.335 (coeficientul impingerii active);
- M2-3 = 15370 -24280 KN/m2 (modul de deformație edometric);
- k = 4 x 10 -4 cm/s ÷ 1.1 x 10 -3 cm/s (coeficient de permeabilitate).

Depozitele aluvionare, respectiv argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între k = 7 x 10 -4 cm/s ÷ 1.1 x 10 -3 cm/s.

Presiunea convențională de bază $\overline{P}$conv, conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației B=1,00 m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat D_f =2,00 m, este cuprinsă în limitele $\overline{P}$conv. = 200 - 350 kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

Pconv. = $\overline{P}$conv. + C_B + C_D, (kPa)

În care C_B - corecție de lățime , C_D - corecție de adâncime

Corecţia de lăţime B≤5 m se determină cu relaţia

$C_B = \overline{P}_{conv.} K_1 (B-1)$ (kPa),

K1 coeficient :

- pentru pământuri necoezive (cu excepţia nisipurilor prăfoase), K1 = 0,10
- pentru nisipuri prăfoase şi pământuri coezive, K1 = 0,05

Corecţia de adâncime pentru Df <2 m, se determină cu relaţia:

$$C_D = \overline{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \quad [kPa]$$

Corecţia de adâncime pentru Df ≥ 2 m, se determină cu relaţia:

$CD = K2 \times \gamma (Df-2)$, kPa unde $K_2 = 2,0$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundaţiei (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3

2.3. Condiţii hidrogeologice

Apa subterană a fost interceptată la cote cuprinse între 0.70 m – 4.50 m, în funcţie de anotimp şi de nivelul râului Mureş.

Mureşul străbate judeţul pe aproximativ 250 de Km şi primeşte afluenţi mici din Munţii Zarandului şi Dealurile Lipovei. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitaţiilor dar şi 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 şi 20% iarna. Primăvara se produc şi cele mai frecvente indundaţii. În anii 1970-1975 suprapunerea unor perioade ploioase cu topirea bruscă a zăpezii a dus la inundaţii 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 şi 8 aprilie 1975, fiind de 2320m3 /s la aceiaşi staţie. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundaţii cu efecte foarte grave.

Mediul natural este, în ansamblu, neomogen, alcătuit din strate cu permeabilitate diferită, astfel încât direcţia de curgere este paralelă cu suprafaţa de separaţie a stratelor. Hidrodinamica acviferului este dependentă de variaţiile de debit ale Mureşului. Cât priveşte migraţia pe verticală, există continuitate, fiind un teren poros. Acest fenommen are ca rezultat saturaţia capilară a terenului datorită alimentării cu ape de infiltraţie din precipitaţii şi din râul Mureş, precum şi a fluxului subteran către râul Mureş.

Variaţiile nivelului se datorează volumului de precipitaţii precum şi naturii terenului de pe amplasament, ştiut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează şi nu permit libera circulaţie a apelor meteorice.

Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observaţiilor asupra fluctuaţiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

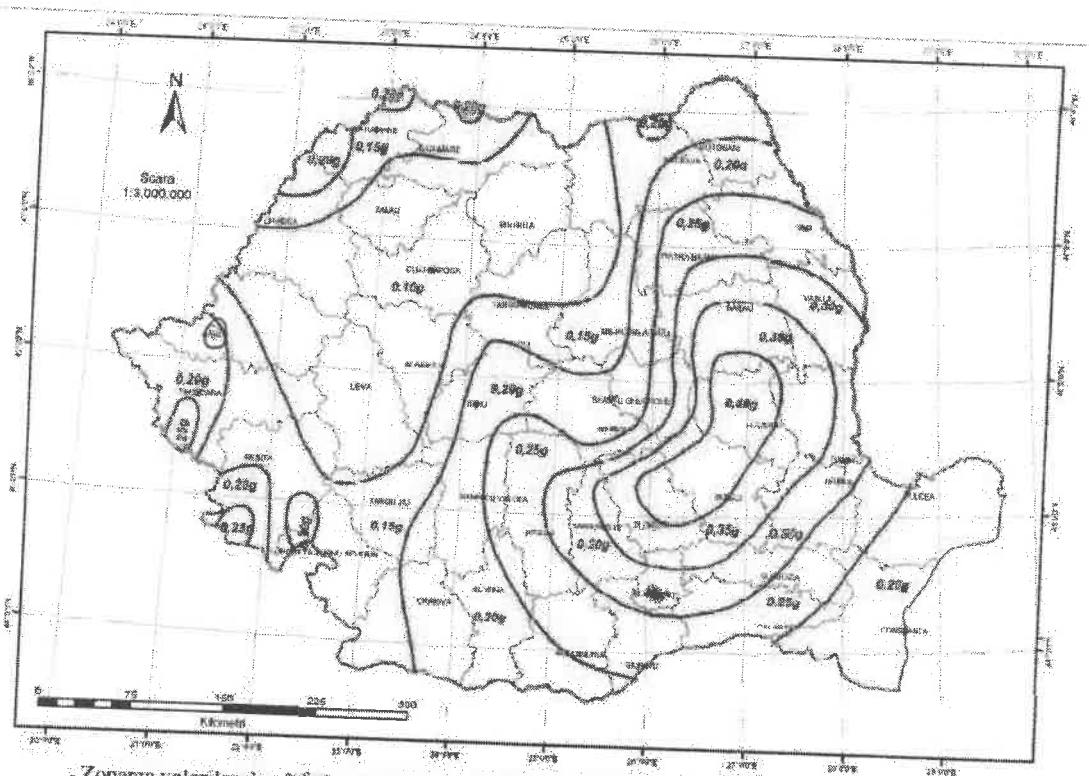
Succesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive și depozite aluvionare.

Pământurile coezive, au , în general grosimi între 1.00m și 4.00m, și formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase și argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt parțial vârtoase și parțial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi și/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formațiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile și sensibile la îngheț", fiind considerate terenuri de fundare medii, spre rele.

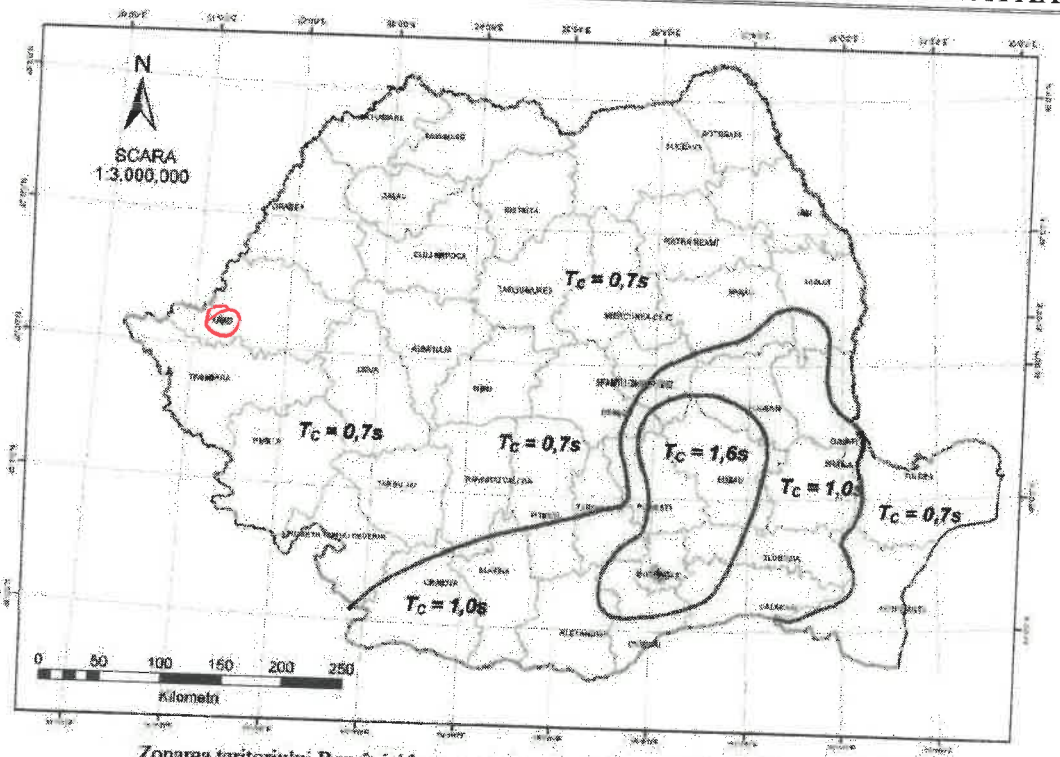
Prezența acestora la suprafață poate provoca înmlăștiniri ele terenurilor, motiv pentru care trebuie realizate sisteme de drenare eficiente, fie că vorbim despre terenuri agricole sau despre terenuri destinate construcțiilor.

2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici

2.5.1. Zonarea seismică după Normativul P 100–1/2013



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



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (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 colţ Tc–0,7 sec. cu un coeficient seismic ag–0,20 g şi 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°C; maxima absolută a atins 40,4°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, qb, pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012, qb = 0,5 kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini până în 1000m, sk = 1,5 kN/m2, comform CR-1-1-3/2012.

2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) care formează „Planul de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea V - Zone de risc", Legea nr.575 din 22 octombrie 2001

Riscul este o estimare matematică a posibilităţii producerii de pierderi umane şi materiale pe o perioadă de referinţă viitoare şi într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuţi în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundaţiile (Anexa 5) şi alunecările de teren (Anexa 7).

- ✓ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw=6.1, este nesemnificativă pentru calculul construcţiilor.
- ✓ Inundaţii: municipiul Arad se regăseşte în lista cu unităţile administrativ teritoriale afectate de inundaţii – legea 575/2001, dar amplasamentul cercetat nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureş.
- ✓ Alunecări de teren: zonă cu potenţial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

3. Recomandări

Prezentul aviz geotehnic nu ţine loc de studiu geotehnic.

Pentru etapele următoare ale proiectării şi realizării obiectivului sus menţionat se vor executa lucrări de teren corespunzătoare şi va elabora un studiu geotehnic specific obiectivului.

Documentaţia geotehnică se va elabora în conformitate cu următoarele reglementări tehnice în vigoare:

- Normativul NP-074/2022, privind exigenţele şi metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare;
- SR EN ISO 14688/1-2004 şi SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări şi încercări geotehnice;
- STAS 3300/1-85 şi STAS 3300/2-85 – Teren de fundare; principii generale de calcul;
- Normativul NP 112/2014 - privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă;
- P100/1/2019 - Cod de proiectare seismică;
- C 159 - 1989 - Instrucţiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con;
- P100-2013.Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe, social-culturale, agro-zootehnice şi 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;
- NP 126 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- Normativ PD 177/2001pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si 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 7. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale
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 9
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 rezistenața la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice.
13. SR EN 1998-5:2004/NA:2007 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistenața la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice. Anexa

Națională 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
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

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 28.12.2025 **pana la data de** 28.12.2026

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

Cerere de prelungire nr. 102732/ 17.11.2025 Registru 314/ 18.11.2025

P. **PRIMAR,**
CHELIN BIBA
VICEPRIM/
Lazăr Faur

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad Municipiul Arad

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. [illegible] ȘEPTINESCU

ARHITECT ȘEF,
ARH. EMILIAN SORIN CIOBANU

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de 332,28 lei, conform chitanței nr. 08 1 din 17.11.2025
Transmis solicitantului la data de 18.12.2025 direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 103852 din 21.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1325 din 28 DEC. 2023

În scopul :
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.**, pers. juridica cu sediul în județul , municipiul **BUCUREȘTI**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. CLOPOTARII VECHI**, nr. **18**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **office@pro-arhitectura.ro**, înregistrată la nr. **103852** din **21.12.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **INTRAVILAN**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **340151 ARAD, 340148 ARAD, 340146 ARAD, 340142 ARAD, 340138 ARAD**

TOP: **340151, 340148, 340146, 340142, 340138.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **588/ 14 NOIEMBRIE 2023**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Terenuri arabile situate in intravilanul municipiului Arad - proprietati private ale SC MLS PROIECT ARAD SRL, cu drept de ipoteca in favoarea Municipiului Arad, Directia Venituri- Serviciul Urmarire Venituri (340148 ARAD, 340142 ARAD)

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatie conform PUG: zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Folosinta actuala: teren viran, categoria de folosinta arabil
Se solicita: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri intravilane, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 28500.00mp conform CF 340151Arad, 19700.00mp conform CF340148 Arad, 9000.00mp conform CF 340146 Arad, 16500.00mp conform CF340142 Arad, respectiv 36400.00mp conform CF 340138 Arad, situate in UTR nr.56, subzona constructii comerciale si constructii de prestari servicii, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Utilitati: apa, canal, energie electrica

Conform PUG, in aceasta zona, se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism, cu interdictie permanenta de autorizare constructii de unitati industriale si de depozitare,

Se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr350/2001rep., art.32, alin., lit. C), Legii nr.50/1991rep., H.G.R. nr 525/1996 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM 010-2000. Indicii urbanistici vor fi stabiliti prin reglementarile PUZ.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize: Aviz de oportunitate, Compania de apa SA Arad, Enel, Delgaz Grid, Orange, CTP, DSP, PSI, PC, ANIF, Transgaz, Protectia Mediului, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, IPJ Arad- Serviciul circulatie, Aviz de principiu Directia edilitara- Serviciul intretinere si reparatii cai de comunicatii terestre, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate si alte PUZ-uri in curs de aprobare din zona. Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ

Se va asigura acces pe lot direct sau prin servitute de la un drum public. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic in format vectorial

Se va prezenta un plan de situatie conform Legii nr.50/91 ep., Anexa 1 Continutul Cadru cu evidentierea parcelelor atribuite si a proprietarilor invecinati (conform evidentelor cadastrale).

Avizele au fost stabilite in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic din data de 28.12.2023

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru avizare si aprobare P.U.Z si R.L.U in Consiliul Local al Municipiului Arad: "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera 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/CEF, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu 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 autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Mun. Arad

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **1107.60** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0234281** din **21.12.2023**, taxă de urgență 1000 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0234281** din **21.12.2023**.

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

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Herbei Daniela

ANCPI

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

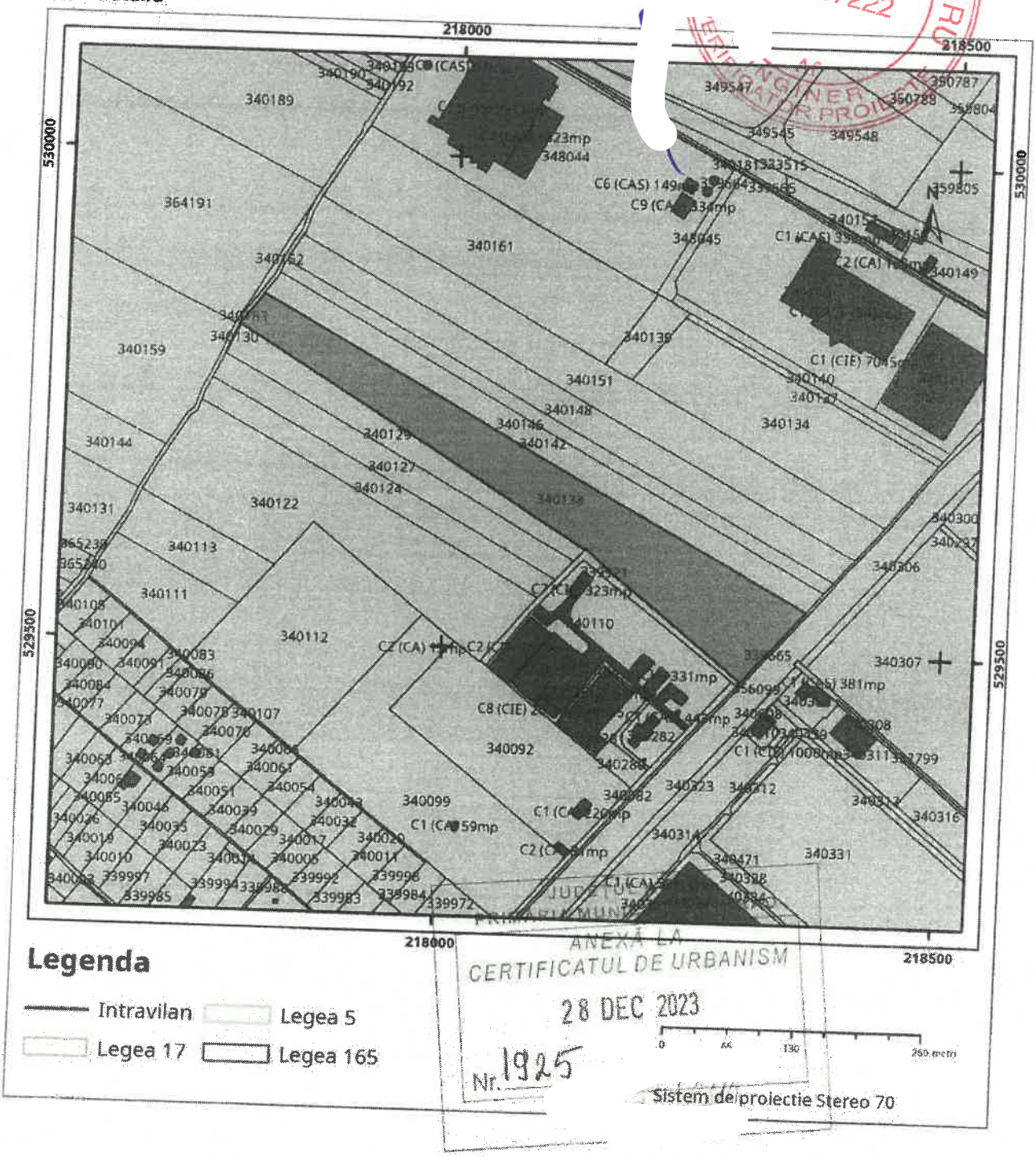
Cod verificare
100162721287

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340138**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	171974
Ziua	20
Luna	12
Anul	2023

Teren: 36.400 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 36400mp
Plan detaliu



Legenda

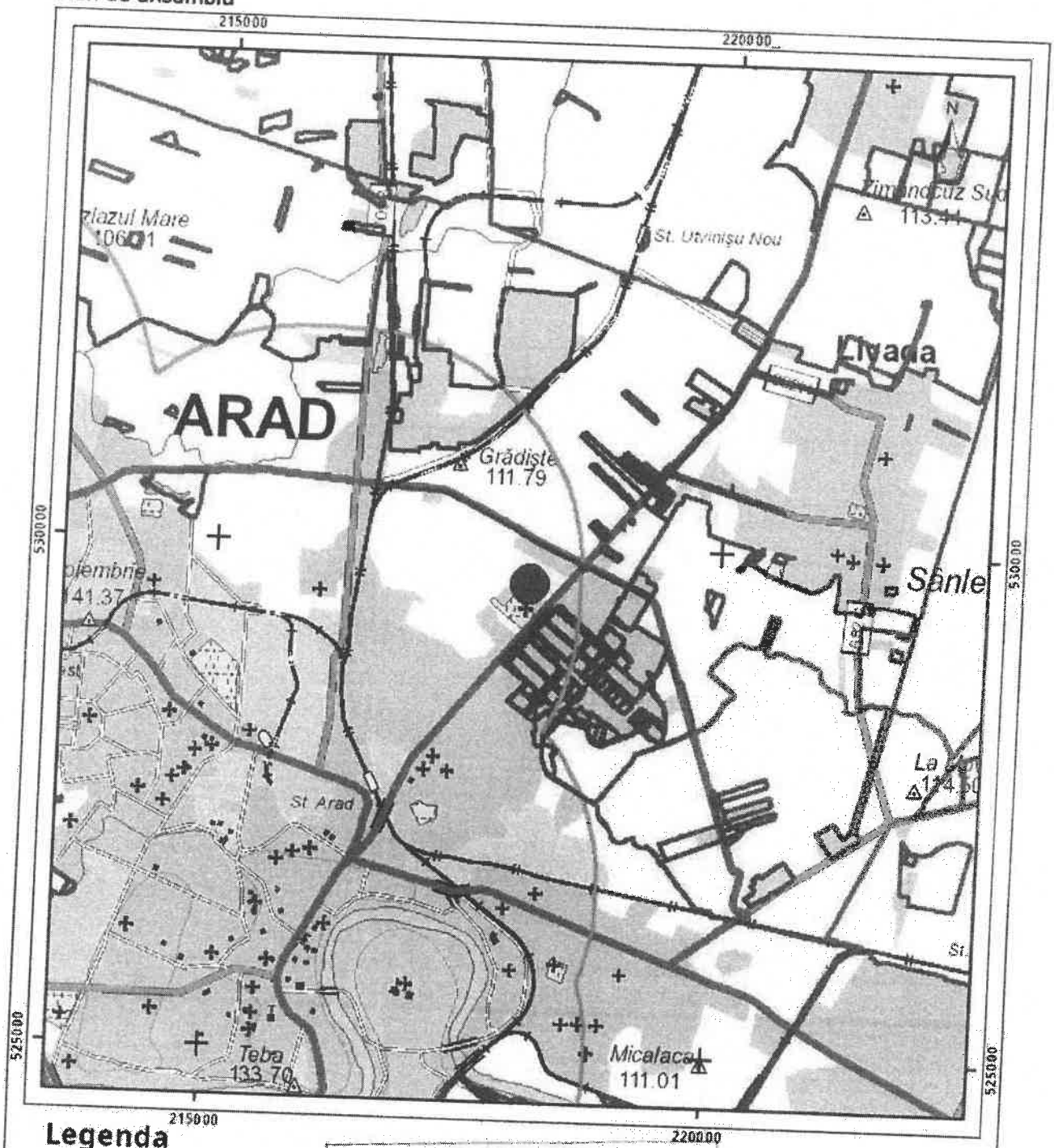
Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
28 DEC 2023
Nr. 1925

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
28 DEC 2023
Nr. 1925

Sistem de proiecție Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 20-12-2023 17:12

15 MAI 2026

D-NUL FLORESCU

NR: 44853
DATA: 14/05/2026
COD: 2F626

PROARHITECTURA
AND PARTNERS

	Nr. înregistrare: OUT 26288 / 14.05.2026

Către:
Primăria Municipiului Arad
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Completare adoc. 25370/19.03.2026
30905/02.04.2026

Nr. Proiect: 623/17.03.2026
Denumire Proiect: „ÎNTOCMIRE P.U.Z. și R.L.U. „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE : ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE"
Adresă obiectiv: Intravilan Mun.Arad, Jud.Arad, ***identificat prin extrase C.F. nr. 340151 Arad, 340148 Arad, 340146 Arad, 340142 Arad , 340138 Arad.***

Referitor la: Adresa înaintare completări înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu **Nr.30905 în data de 02.04.2026**, referitoare la cerere aviz tehnic **Nr.de înregistrare 25370 din 19.03.2026.**

Subscrisa, PRO ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general împuternicit al beneficiarului MLS PROIECT ARAD S.R.L. pentru obiectivul: ***„ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. aferent „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE"***, amplasat în intravilan Mun.Arad, Jud.Arad, identificat prin CF nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 UAT ARAD.

Menționăm că în data de 02.04.2026 am depus completările cu Nr.de înregistrare 30905, cerute prin adresa dumneavoastră Nr.ad 25370/A5/26.03.2026, ulterior depunerii am mai primit solicitări de clarificări pe canale neoficiale.

În vederea soluționării emiterii avizului tehnic, vă trasmitem următoarele părți scrise și desenate, revizuite, în 2 exemplare, după cum urmează:

1. CD;
2. Aviz acces drum Nr.76997/Z1/12.09.2025 + Anexă;
3. Foaie de capăt ;
4. Foaie de gardă;
5. Memoriu de prezentare;
6. Plan de acțiune;
7. Regulament local de urbanism;
8. U00 Încadrare în teritoriu;
9. U01 Situație existentă;
10. U01.1 Situație existentă;
11. U01.2 Studiu cvartal;

12. U02 Reglementări urbanistice- Zonificare;
13. U02.1 Propunere de mobilare:
14. U02.2 Ilustrare urbanistică;
15. U02.3 Reglementări urbanistice -Secțiuni;
16. U03 Proprietate asupra terenurilor;
17. ED-01 Plan reglementări edilitare;
18. 1 Plan de situație lucrări rutiere.

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



Corespondență:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad
e-Mail: office@pro-arhitectura.ro
Telefon: 0742 111 187 Izabela Bora -responsabil compartiment avize
0743 812 456 Neagu Răzvan – arhitect.

D-NUL FLORESCU

PROARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

A6
03 APR. 2026

Nr. înregistrare: OUT26203/02.04.2026

NR: 30965
DATA: 02/04/2026
COD: 21BF2

Municipiului Arad
l Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
tenția, consilier Laurențiu Florescu,

Nr. Proiect: ***623 / 17.03.2025***
Denumire Proiect: ***Elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"***
Adresă obiectiv: Intravilan Mun.Arad, Jud. Arad, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138

Referitor la: ***Adresa dumneavoastră Nr. ad. 25370/A5/26.03.2026, referitoare la Nr.de înregistrare 25370/19.03.2026***

Subscrisa, PRO ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general împuternicit al beneficiarului S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L. pentru obiectivul: ***Elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent "Zonă cu funcțiuni mixte: Zonă rezidențială și funcțiuni complemetare: comerț, servicii și spații administrative"***, amplasat în intravilan Mun.Arad, jud.Arad,identificat prin *CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138*, ca urmare a solicitării de completări transmise, vă comunicăm următoarele, punctual, conform aspectelor menționate:

1. Studiul Cvartal;

Planșa U01.2 – Studiu Cvartal a fost completată cu următoarele documentații de urbanism aprobate:

- **H.C.L.M. Arad nr. 202/1999** privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu Statie distributie carburanti - si concesionarea directă a suprafetei de 2.500 mp, către SNP PETROM SA, teren situat în mun Arad adiacent proprietății societătii;
- **H.C.L.M. Arad nr. 616/2019** privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad şi CF nr. 340139 - Arad;
- **H.C.L.M. Arad nr. 7/2018** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parţială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădişte beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;
- H.C.L.M. Arad nr. 447/2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele şi străzi Cartier Romana Residence, Grădişte, Arad", intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad;
- **H.C.L.M. Arad nr. 557/2023** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare",

intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 Arad, beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L., proiectant general S.C. Plasis S.R.L.;

- **H.C.L.M. Arad nr. 178/2002** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele şi străzi Cartier Romana Residence, Grădişte, Arad", intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad;
- **H.C.L.M. Arad nr. 336/2025** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii. realizare acces din DN 7", Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 Arad, Proprietari: Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela Dezvoltator: S.C. Mateca S.R.L, Proiectant general: S.C. Geometrica Construct S.R.L.;
- **H.C.L.M. Arad nr. 89/2012** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: CONSTRUIRE SECTIE TBC A SPITALULUI CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ARAD, SISTEMATIZARE SI PLATFORME IN INCINTA, IMPREJMUIRE SI ACCES, Beneficiar C.J. Arad, Proiectant S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.;
- **H.C.L.M. Arad nr. 166/2005** privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE HALĂ INDUSTRIALĂ" în Arad, Calea ZIMANDULUI FN, beneficiar S.C. „SIRE" S.R.L., proiect nr. 11/2005, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.;
- **H.C.L.M. Arad nr. 95/2018** privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective şi realizare acces", intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751-Arad, CF nr. 347752-Arad, CF nr. 346466-Arad, CF nr. 347291 - Arad", beneficiari: Andrieş Romică şi Baltă Flavia.

2. Acordul ipotecarului Municipiul Arad.

Acordul ipotecarului Municipiul Arad a fost adăugat la dosar.

3. Avizele S.C. Rețele Electrice Romania S.A., S.C. Delgaz Grid S.A. și S.C. C.T.P. S.A. Arad

Conform Art. 56 alin. (19) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul:

„(19) Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor."

Prin urmare, subliniem faptul că, potrivit normei legale invocate, „avizele şi acordurile emise în cadrul aceleiaşi proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism îşi mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective", indiferent de eventualele termene limită stabilite prin proceduri interne ale instituțiilor emitente.

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
prin arh. Neagu Răzvan Andrei

Corespondență:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, S1, Arad, Arad
e-Mail: office@pro-arhitectura.ro
Telefon: 042 111 187 – Izabela Bora

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

Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

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

Nr. ad. 25370/A5/ 26.03.2026

Spre știință,
S.C PRO ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Arad, B-dul Corneliu Coposu, Nr. 24C,
Et. 6, S1, Jud. Arad
office@pro-arhitectura.ro

Către,
S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
Mun. BUCUREȘTI, Sectorul 1, Strada CLOPOTARII VECHI, Nr. 18, DEMISOL, CAMERA 4

Ca urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25370/19.03.2026, referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,** măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp, analizată în cadrul şedinţei din data de **25.03.2026**,

În vederea emiterii Avizului tehnic, documentația va fi completată/revizuită cu:

- Actualizare studiu cvartal cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de elaborare cât și cu prezentarea propunerilor;
- Acordul ipotecarului Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri, notat în C.F. nr. 340148, 340142 – Arad;
- Avizele: S.C. Rețele Electrice Romania S.A., S.C. Delgaz Grid S.A. și S.C. C.T.P. S.A. Arad cu termenele de valabilitate prelungite.

Documentații de urbanism aprobate:
-H.C.L.M. Arad nr. 202/1999 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - Statie distributie carburanti - si concesionarea directă a suprafetei de 2.500 mp, către SNP PETROM SA, teren situat în mun Arad adiacent proprietății societătii;
-H.C.L.M. Arad nr. 616/2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 – Arad;
-H.C.L.M. Arad nr. 7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;
-H.C.L.M. Arad nr. 447/2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad", intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad;
-H.C.L.M. Arad nr. 557/2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L., proiectant general S.C. Plasis S.R.L.;

-H.C.L.M. Arad nr. 178/2002 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad", intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad;
-H.C.L.M. Arad nr. 336/2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii. realizare acces din DN 7", Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, Proprietari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela Dezvoltator: S.C. Mateca S.R.L, Proiectant general: S.C. Geometrica Construct S.R.L.;
-H.C.L.M. Arad nr. 89/2012 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: CONSTRUIRE SECTIE TBC A SPITALULUI CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ARAD, SISTEMATIZARE SI PLATFORME IN INCINTA, IMPREJMUIRE SI ACCES, Beneficiar C.J. Arad, Proiectant S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.;
-H.C.L.M. Arad nr. 166/2005 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE HALĂ INDUSTRIALĂ" în Arad, Calea ZIMANDULUI FN, beneficiar S.C., SIRE" S.R.L., proiect nr. 11/2005, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.;
-H.C.L.M. Arad nr. 95/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Construire Zonă de servicii, com[illegible] locuințe colective și realizare acces", intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad", beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia.

Completările/revizuirile se vor redepune cu adresă de înaintare în două exemplare identice (un exemplar original și o copie) pe suport de hârtie și 1exemplar 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

26 MAR. 2026

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		26.03.2026

D-NUI FLOREȘCU

A5
20 MAR 2026

NR: 25370
DATA: 19/03/2026
COD: 1C55A

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

CTATU 25.03.26

13

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul MLS PROIECT ARAD SRL prin CIOCOIU ANDREEA-MELANIA în calitate de/reprezentant al MLS PROIECT ARAD CUI 18734808
cu sediul /domiciliul în judeţul SECTORUL 1
municipiul/oraşul/comuna BUCUREȘTI
satul - cod poştal -
str. CLOPOTARII VECHI nr. 18
bl. - sc. - et. DEMISOL ap. CAMERA 4 telefon/fax 0742111187 email

Solicit: analizarea documentaţiei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Şef
promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru documentatia de urbanism:
1925/28.12.2023 - PRELUNGIT PÂNĂ ÎN 28.12.2026
pentru imobilul/teren situat în judeţul ARAD municipiul/oraş/comuna ARAD
- satul -
sectorul - cod poştal - str. -
nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin CF 340151 ARAD, CF 340148 ARAD CF 340146 ARAD, CF 340142 ARAD, CF 340138 ARAD.

Anexez:
-documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

PMA – A5 – 09

Data 19.03.2026

Semnătura

L.S. CONTACT:
Mail: office@pro-arhitectura.ro
0742 111 187 - Ing. Bora Izabela

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata Falcă Ela, architect cu drept de semnătură, având identificată prin CI, seria nr. eliberat d în data de cu domiciliu in în calitate de administrator la societatea **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, îi împuternicesc pe **IGAȘ LUIGI-DAMARIUS ȘI FLOREA ADRIAN-VALENTIN** în calitate de reprezentanti, 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 MLS PROIECT ARAD SRL.

arh. FALCĂ ELA

SC PROARHITECTURA SRL
005

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 103852 din 21.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1327 din 28 DEC. 2023

În scopul :
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.** pers. juridica cu sediul în județul , municipiul **BUCUREȘTI**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. CLOPOTARII VECHI**, nr. **18**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **office@pro-arhitectura.ro**, înregistrată la nr. **103852** din **21.12.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **INTRAVILAN**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **340151 ARAD, 340148 ARAD, 340146 ARAD, 340142 ARAD, 340138 ARAD**

TOP: **340151, 340148, 340146, 340142, 340138.**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Terenuri arabile situate in intravilanul municipiului Arad - proprietati private ale SC MLS PROIECT ARAD SRL, cu drept de ipoteca in favoarea Municipiului Arad, Directia Venituri- Serviciul Urmarire Venituri (340148 ARAD, 340142 ARAD)

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatie conform PUG: zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Folosinta actuala: teren viran, categoria de folosinta arabil
Se solicita: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"

CONFORM CU ORIGINALUL

3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri intravilane, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 28500.00mp conform CF 340151Arad, 19700.00mp conform CF340148 Arad, 9000.00mp conform CF 340146 Arad, 16500.00mp conform CF340142 Arad, respectiv 36400.00mp conform CF 340138 Arad, situate in UTR nr.56, subzona constructii comerciale si constructii de prestari servicii, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Utilitati: apa, canal, energie electrica

Conform PUG, in aceasta zona, se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism, cu interdictie permanenta de autorizare constructii de unitati industriale si de depozitare,

Se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr350/2001rep., art.32, alin., lit. C), Legii nr.50/1991rep., H.G.R. nr 525/1996 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM 010-2000. Indicii urbanistici vor fi stabiliti prin reglementarile PUZ.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize: Aviz de oportunitate, Compania de apa SA Arad, Enel, Delgaz Grid, Orange, CTP, DSP, PSI, PC, ANIF, Transgaz, Protectia Mediului, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, IPJ Arad- Serviciul circulatie, Aviz de principiu Directia edilitara- Serviciul întretinere si reparatii cai de comunicatii terestre, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate si alte PUZ-uri in curs de aprobare din zona. Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ

Se va asigura acces pe lot direct sau prin servitute de la un drum public. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic in format vectorial

Se va prezenta un plan de situatie conform Legii nr.50/91 ep., Anexa 1 Continutul Cadru cu evidentierea parcelelor atribuite si a proprietarilor invecinati (conform evidentelor cadastrale).

Avizele au fost stabilite in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic din data de 28.12.2023

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru avizare si aprobare P.U.Z si R.L.U in Consiliul Local al Municipiului Arad: "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE"**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

28.12.'23

ROMANIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **1107.60** lei, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0234281** din **21.12.2023**, taxă de urgenţă 1000 RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0234281** din **21.12.2023**.

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

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Paşcalău

INTOCMIT,
Ing. Herbei Daniela

CONFORM CU ORIGI

RO 17754300

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 28.12.2025 **pana la data de** 28.12.2026

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

Cerere de prelungire nr. 102732/ 17.11.2025 Registru 314/ 18.11.2025

P. **PRIMAR,**
CĂLIN BIBART
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Judeţul Arad - Municipiul Arad

P. **SECRETAR GENERAL,**
Cons. Jur. [illegible] ŞTEFĂNESCU

ARHITECT ŞEF
ARH. EMILIAN SOKIN ÎNTRARIN

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de 332,28 lei, conform chitanţei nr. OP 1 din 17.11.2025
Transmis solicitantului la data de 15.12.2025 direct/ prin poştă.

CONFORM C

ANCPI

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

Cod verificare
100162721287

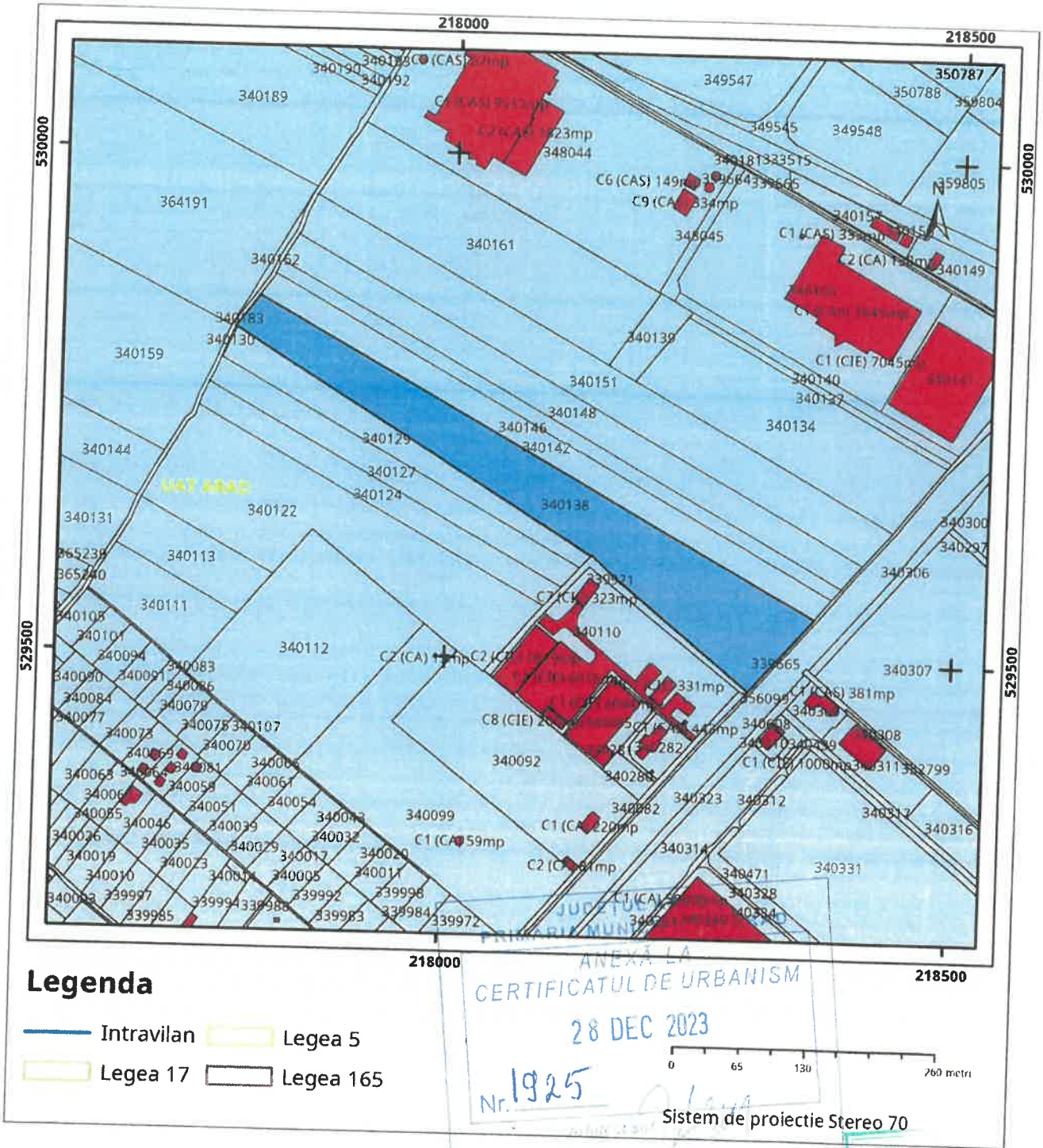
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **340138**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

Nr.cerere	171974
Ziua	20
Luna	12
Anul	2023

Teren: 36.400 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 36400mp

Plan detaliu



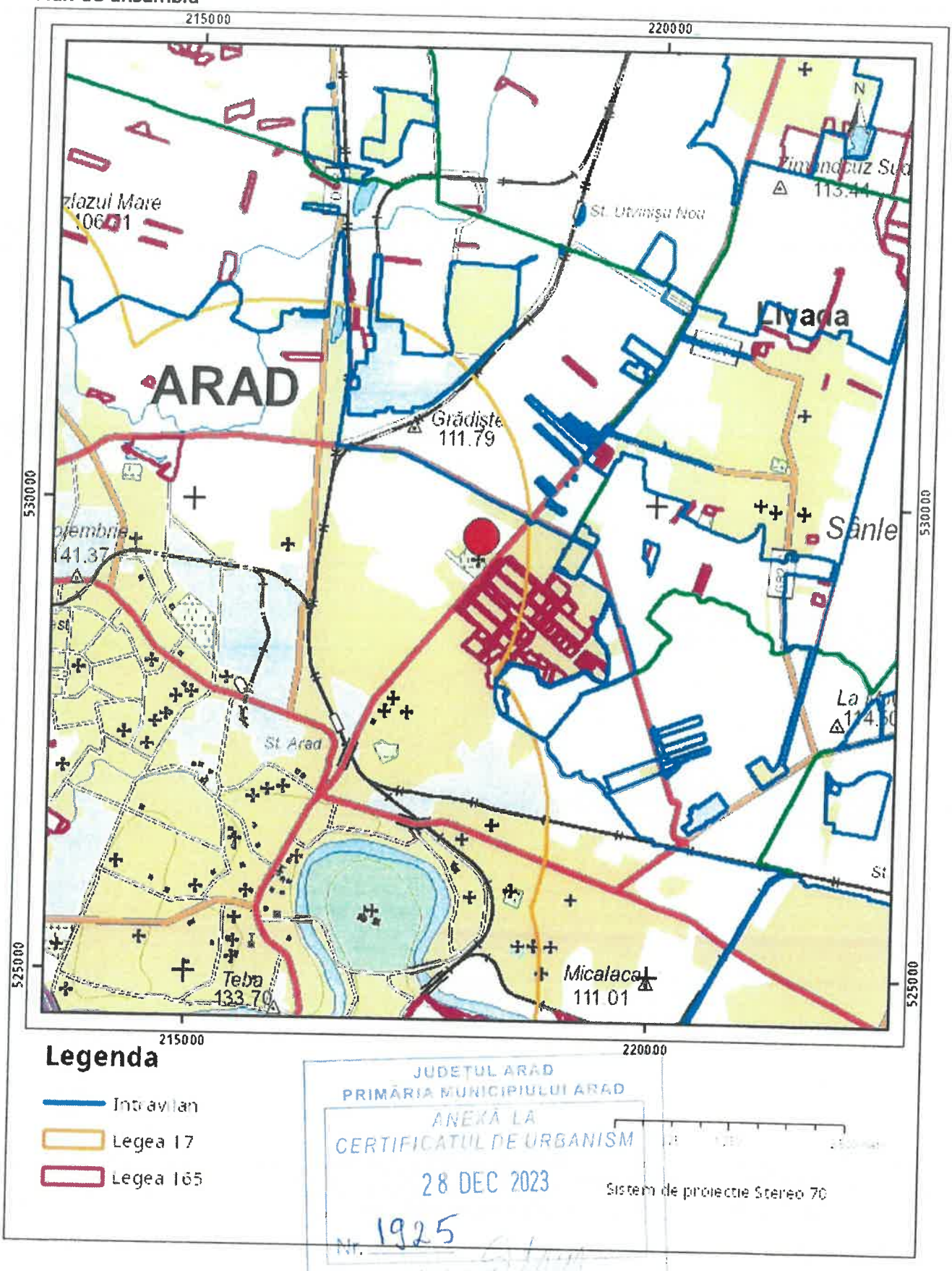
Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
28 DEC 2023
Nr. 1925

Plan de ansamblu



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
28 DEC 2023
Nr. 1925

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 20-12-2023 17:12

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	110100	Intravilan Arad,

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
340138, 340142, 340146, 340148, 340151	Arad

CF 340151
cad.340151
S.=28500mp

CF 340148
cad.340148
S.=19700mp

CF 340146
cad.340146
S.=9000mp

CF 340142
cad.340142
S.=16500mp

CF 340138
cad.340138
S.=36400mp

magazin Metro Arad

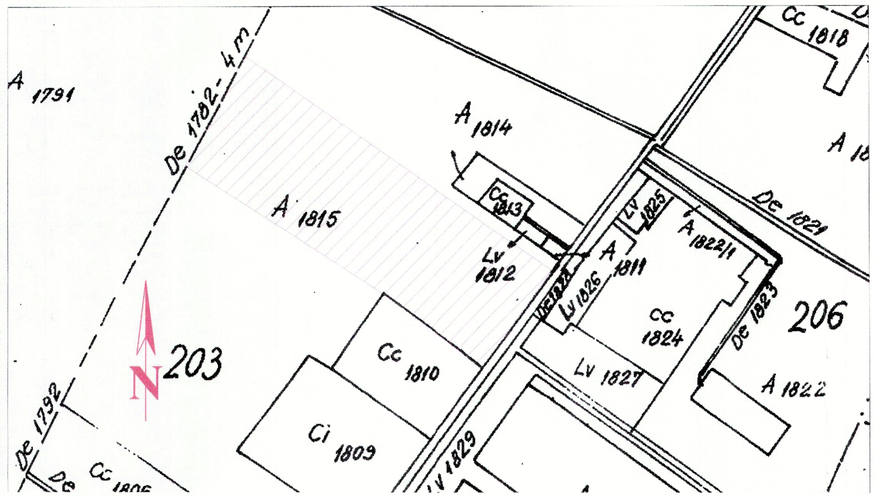
magazin Mömax Arad

DE1782

CALEA ZIMANDULUI

DN 79-E671

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:
- transpozor
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- stalp de inalta tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct stalp
- apometru
- ventilator gaz
- robinet
- coviior gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax aleu
- zona verde
- hidrant
- stalpisi
- troita
- linie CF
317777 - numar cadastral
- talpa
- canalizare
- post trafo
- bornă hectometrică
- bornă kilometrică
- pod beton
- indicator

Parcela (masurat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	529600.524	218409.667	10.251
2	529592.835	218402.887	20.367
3	529577.151	218389.893	0.566
4	529576.715	218389.532	13.745
5	529566.130	218380.764	0.570
6	529565.691	218380.401	21.980
7	529548.785	218366.378	3.837
8	529545.803	218363.939	0.574
9	529545.370	218363.562	98.793
10	529472.399	218299.968	182.614
11	529588.576	218159.075	22.953
12	529604.082	218142.151	0.810
13	529603.484	218141.605	416.238
14	529822.308	217787.528	1.756
15	529823.225	217786.030	10.935
16	529832.023	217792.523	26.306
17	529853.189	217808.144	2.061
18	529854.865	217809.344	0.566
19	529855.325	217809.873	21.555
20	529872.848	217822.225	3.988
21	529876.492	217823.846	0.561
22	529877.005	217824.074	10.284
23	529886.401	217828.254	3.276
24	529888.270	217829.835	0.556
25	529888.757	217830.103	13.170
26	529901.282	217836.459	16.913
27	529915.503	217845.629	0.553
28	529915.968	217845.929	2.935
29	529918.434	217847.520	21.105
30	529938.515	217854.015	19.444
31	529955.827	217862.867	333.299
32	529793.322	218153.866	30.969
33	529778.223	218180.905	2.088
34	529777.206	218182.726	293.736
35	529633.991	218439.183	44.058
36	529600.948	218410.041	0.565

S(masurat)=110100.24mp P=1651.977m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
340138	A	36400	nemprejmuit
340142	A	16500	
340146	CC	9000	
340148	A	19700	
340151	A	28500	
			-
			-
TOTAL		110100	-

JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
28 DEC 2023
Nr. 1925

CONFORM CU ORIGINALUL

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, o=TOPOVAS PLAN SRL, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann, 2.5.4.97=RO34670374
Date: 2023.12.21 09:41:02 +02'00'

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL
CUI:34670374;J2/657/2015
Adresa :Mun. Arad, str. Mensilor, nr.41

S.C. MLS Proiect Arad S.R.L.

Proiect nr.

Adresa: Intravilan Arad,

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN	

Scara: 1:1000 / 1:5000

Denumire proiect :

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru intocmirea documentatiei necesara obtinerii P.U.Z

Data:Decembrie 2023

Sistemul de Proiectie Stereografic 1970 si Sistemul de Cote Marea Neagra 1975
NOTA:"Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea înscrierii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul transferului, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală."
SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; prin Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, catB, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012