S T A C O N S
proiectare & consultanta

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

PUZ SI RLU AFERENT-

" CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE "

Beneficiari:	**JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA**
Denumire lucrare:	**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347,
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	28 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

2025

_S T A C O N S_
proiectare & consultanta

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

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect: arh. CRAINIC Dorin Paul

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. CRAINIC Dorin Paul

arh. GOLBAN Nicoleta

instalatii ing. NICORAS Ionu

drumuri ing.Sebin Etelka

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

_S T A C O N S_
proiectare & consultanta

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

BORDEROU DE VOLUME

I.PARTE SCRISĂ

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

II.PARTE DESENATĂ

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

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

C.U.I. RO9330282 * J02/144/1997 * STACONS S.R.L. * ARAD - ROMANIA *

bulevardulDecebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

LISTA CENTRALIZATOARE
AVIZE OBTINUTE

Conform certificat de urbanism nr.764/ 17.05.2024 emis de Primaria Municipiului Arad

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA
Denumire lucrare: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
Amplasament: ARAD, STR. CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 ARAD
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 28 /2024
Faza de proiectare: PUZ

Lista avizelor obtinute conform certificat de urbanism. *nr.764/ 17.05.2024* este urmatoarea:

1. DOVADA RUR
2. PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025
3. PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/2025
4. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 10/ 08.04.2025
5. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025
6. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.43978/A5/17.06.2025
7. ANUNTURI ZIAR
8. ADRESA NEGATIE AGENTIA PENTRU PROTECTIA A MEDIULUI NR.DJM AR/16347/ 05.09.2025
9. AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.30325/ 21.10.2025
10. AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025
11. AVIZ RETELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025
12. AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025
13. AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025
14. AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR.19200/ 14.08.2025
15. AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025
16. AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025
17. AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025
18. AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025
19. AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad. 82462/Z1/18.09.2025
20. AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025
21. AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025
22. AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025
23. AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025
24. AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025
25. AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025
26. PROCES VERBAL CFR NR.3/3/1/5/7212/3.11.2025
27. STUDIU GEOTEHNIC NR.225/ 2025
28. REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025

sef de proiect,
arh. CRAINIC Dorin

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000

BORDEROU
memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Beneficiari:	**JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA**
Denumire lucrare:	**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347,
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	28 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie s-a întocmit la cererea beneficiarilor Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia , care solicită P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru realizare constructii cu functiunea de **SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE;**

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de Calea Aurel Vlaicu. Are suprafata de 9700 mp conform C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347;
Folositna actuala : teren arabil
Destinatie conform PUG intravilan , in UTR 24,categoria de folosinta actuala este arabil;
Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism - *Intocmire PUZ si RLU " CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE* – prin tema de proiectare beneficiarii au solicitat urmatoarele:

- stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de construibilitate ale amplasamentului
- reglementarea accesurilor in incinta din strada adiacenta;
- reglementarea bransarii infrastructurii tehnico- edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus.
- stabilirea regimului de construire , a functiunilor admise si interzise , a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;
- respectarea limitelor de siguranta si de protectie LEA si CFR;

In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea zonei cu functiunea de **servicii, depozitare, comert** prin realizarea unor constructii cu regim de inaltime P,P+1E,P+2E; H max. coama 12.00 m;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.10 / 08.04.2025.
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.43978/A5/17.06.2025

01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:
-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar(18/1991,republicata)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996,republicata)
-Codul Civil
- -Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglemenatare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich şi 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.
Considerat de-a lungul timpului un oraş/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est şi vest, nord şi sud, legăturile oraşului cu teritoriul sunt şi astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere şi de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene şi chiar navigabile.
Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industrie, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.
Destinatie conform PUG intravilan , in UTR 24, categoria de folosinta actuala este arabil;

02.01.01. Potential de dezvoltare

Pozitia parcelei studiate a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unitati de spatii comerciale, servicii si depozitare, interesul acordat zonei creste, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care confera zonei acest caracter.

Accesibilitatea zonei este asigurată prin Calea Aurel Vlaicu DN7E 275 atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun. La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă,
canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

02.02. Incadrarea in localitate

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.
Destinatie conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosinta ARABIL
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.
Vecinatati amplasament
Parcela studiata cu suprafata totala = 9.700 mp, conform C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347 Arad, este delimitata:

La Nord: DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

- proprietate publica Calea Aurel Vlaicu **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 si CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.
- proprietate publica **MUNICIPIUL ARAD**, **CONSILIUL LOCAL AL MUN.ARAD** Extravilan, identificata prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

La Vest: Zona servicii (PUZ aprobat),

- proprietate privata **IVASCO DUMITRU SI MOGIRZAN MARINELA** Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

La Est :

- proprietate privata **S.C. SPRINT INVESTMENT 2000 S.R.L.**,Loc. Arad, Intravilan, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334351 Arad, nr.top. 334351.

La Sud:

- proprietate publica **STATUL ROMAN, MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.,** Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.
- proprietate publica **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD,** Extravilan, identificata prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025
PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/202

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante;

02.03.02.Reteaua hidrografica

Nu exista retea hidrografica in zona.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice din STAS 6472/2-83) si III (confrom hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.
Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, confrorm STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04.Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren arabil. Terenul este amenajat partial cu piatra concasata.

02.03.05.Conditii geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.
Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheţ-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi corozive.
Pamanturile corozive din amplasament sunt formate din argile prafoase aflate in stare consistenta, cu plasticitate mare.
Cota de fundare minima recomandata este Df =-0.90 m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.
Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza la ag=0.20g si Tc=0.7s
Risc geotehnic " moderat" in Categoria geotehnica 2.
STUDIU GEOTEHNIC NR.225/ 2025
REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025

02.03.06.Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I.Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente şi cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarţei terestre;

b) inundaţii: ploi torenţiale, topiri bruşte de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă şi/sau erori umane legate de exploatarea construcţiilor hidrotehnice şi de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acţiunea apelor subterane, acţiunea îngheţului şi a dezgheţului, acţiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanşează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicităţii teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundaţii: revărsarea cursurilor de apă datorită capacităţii insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfăşoară în urma declanşării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanşate, dar au perioade de stabilitate şi acalmie; inactive, care pot fi latente şi se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcţiilor şi echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistenţă ale clădirilor şi/sau distrugeri parţiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieţi omeneşti;

b) inundaţii: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podeţe, reţele tehnico-edilitare, suprafeţe din intravilan şi extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, reţele tehnico-edilitare, poduri, podeţe, drumuri, suprafeţe din intravilan şi extravilan.

4. Delimitarea şi ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărţilor de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK şi perioada medie de revenire;

b) inundaţii: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potenţial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potenţialului de producere, respectiv zone cu potenţial scăzut de alunecare, zone cu potenţial mediu de alunecare, zone cu potenţial ridicat de alunecare.

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

02.04.Circulatia

DN7 E a fost un drum național din România care străbatea municipiul Arad pe direcția est-vest, pe traseul Calea Radnei – Calea Iuliu Maniu – Calea Aurel Vlaicu. Până în 2009 acest sector de drum era traversat de DN7, dar în urma dării în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii a respectivului sector, DN7 a fost deviat pe Centura de Nord a Aradului, pe acest traseu creându-se ruta DN7 E.

In prezent accesul la parcela se realizeaza direct din Calea Aurel Vlaicu.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Terenurile propuse va intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025
AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025
AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad. 82462/Z1/18.09.2025

02.05.Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ
În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:
-căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu (la Nord);
- zona servicii la Vest;
- teren arabil la Est;
- Cale ferata la Sud

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de zona servicii, depozitare, comert;
Terenul studiat este nereglementat din punct de vedere urbanistic conform PUG aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 588/2023 , proprietate privata, arabil in intravilan , fiind liber de construcții și amenajări constructive (exista o anexa provizorie).
În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0.27%, coeficientul de utilizare fiind de 0,002.
Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caractersticile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărarea contra incendiilor şi protecţia civilă.

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCTIUNI
Nu există conflicte între funcţiunile dominante ale zonei și cele propuse.
Categoria de folosinta a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil in intravilan ;
Incinta studiata este formata din patru parcele cu suprafata de **9 700 mp** au drept de proprietate Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia proprietati private asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.
1.Suprafata terenului= 3000 mp (conform Cf nr.357294 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.
Pe imobil este intabulat drept de uz si servitute de trecere subterana de suprafata sau aeriana in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA;
2. Suprafata terenului= 1.381 mp (conform Cf nr.360121 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.
3. Suprafata terenului= 1.619 mp (conform Cf nr.360122 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.
4. Suprafata terenului= 3.700 mp (conform Cf nr.334347 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se propune o banda de circulatie (3.50 m) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;
Utilitati	Reteaua LEA treaveseaza parcela studiata	Reteaua LEA 20 kV si LEA 110kV traverseaza peste parcela studiata, zona edificabila se realizeaza in partile din afara zonei de protectie LEA ;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

02.06.Echipare edilitara

1. Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR.19200/ 14.08.2025

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:
Are in exploatare retele publice de apa potabila;
Are in exploatare retele publice de canalizare menajera;
Conditii:
1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,
in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de
proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.
3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :
Zona cuprinde urmatoarele dotari :

02.06.01Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa ;

02.06.02.Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

02.06.03.Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea pluviala ;

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista reteaua electrica ;

AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025
AVIZ RETELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDTII:

A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 341313/13.08.2025 anexat;

B. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartin UO ARAD;

C. LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, ESTE ECHIPATA IN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA".

Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADIACENTI;

D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;

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

F. 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;

G. 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;

H. La executarea lucrarilor propuse in zona LEA 110kV vor fi respectate reglementarile in vigoare;

I. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea UO IT Arad;

J. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; K. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare iu faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);

L. Distanta minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri iu functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85;

M. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;

N. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;

O. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00, ord. 239/2019;

P. Stalpii LEA 110kV, LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019;

Q. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;

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 lm (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;

T. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1 m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00;

U. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 5m, NTE 003/04/00;

V. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00;

W. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00;
X. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;
Y. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;
Z. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterana de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; AA. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex.va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiata exista retea de alimentare cu gaze naturale;
AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025
AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există retea de telefonie.
AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025
AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025
AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025
AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta- arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu Calea Aurel Vlaicu si CFR ;
In zona studiata există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural.
Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apa.. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic prelimnar întocmit pentru terenul propriu-zis.
Terenul dispune de posibilitatea racordării la reţelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră,pluviala, energie electrică și gaze naturale.
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie şi nici potenţial balnear sau turistic.

Conform Deciziei etapei de incadrare emis de Agentia Nationala pentru Mediu si arii Protejate NR.DJM AR/16347/ 05.09.2025

Conditiile de realizare a planului:

Conditii Generale *- respectarea documentatiei înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;*

- titularul planului va imptementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizării legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;

- solicitarea şi obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorităti - DSP Arad şi ISU Arad şi furnizori de utilităti, precum şi respectarea tuturor conditiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

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

Conditii specifice

Protectia calitătii aerutui:

- organizarea activitătii se va face astfet încât impactut asupra nnediului şi populatiei să fie cât mai redus (zgomotut, cantitatea de particule în suspensie şi sedimentabite să fie cât mai reduse);

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

Protectia calitătii apetor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deşeuri de orice fel în ape de suprafată, subterane, pe sol sau în subsol;

- apete uzate menajere şi igienico-sanitare se vor colecta prin reteaua de canalizare a municipiului şi se vor incadra în valorite maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările şi completărite ulterioare;

- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile şi parcări preepurate în separatorul de hidrocarburi şi evacuate în reteaua de canalizare pluvială din zonă se vor incadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

Protectia solutui şi a subsolului:

- se vor asigura conditii pentru stocarea în siguranţă a materialelor de constructie, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vănt sau de apele pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deşeuritor inerte şi nepericuloase rezultate In urma lucrărilor;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului şi apelor cu produse poluante existente pe şantier (carburanti, tubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor:

- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deşeurilor menajere, precum şi a deşeurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;

- deşeurile menajere vor fi cotectate in pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăti autorizate în transportul deşeuritor menajere;

- deşeurile reciclabile vor fi cotectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) şi se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;

- se va evita depozitarea necontrolată a deşeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derutării lucrărilor şi după realizarea investitiilor;

- deşeurile inerte rezultate din lucrările de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spatii special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări şi completări ulterioare,nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protectia biodiversitătii:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentatie.

- la curătarea amplasamentutui nu se vor arde miriştile, tufărişurile sau vegetatia ierboasă;

- deşeurile vegetale rezultate în urma curătării amplasamentutui vor fi predate/transportate la statia de compost a municipiutui Arad;

- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parceletor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederitor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- se va reliza refacerea ecologică a zonelor afectate de executia lucrărilor;

- organizarea activitătii se va face astfel Incât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei, exista pe teren o mica anexa provizorie.
Se propune amenajarea accesurilor spre incinta.
Situaţia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.
Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi, se va lua in considerare conditiile generale si specifice din avizul de mediu.

02.07.02.Poluarea solului

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

02.07.03.Poluarea apei

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

02.07.04.Poluarea aerului

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.
Posibilele noxe provin de la ciruclatia de pe Calea Aurel Vlaicu.

02.07.05.Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier Calea Aurel Vlaicu si CFR ;

02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.
Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deşeuri de diverse tipuri, care atrag insecte şi rozătoare şi prezintă un pericol de contaminare pentru sol.
În zonă nu există valori de patrimoniu şi nici potenţial balnear sau turistic.
Nu există disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului.

02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:

In zona nu exista valori de patrimoniu natural ce necesita protectie.
In privinta potentialului balneo-turistic, nu exista surse cunoscute de ape minerale sau termale.

02.08.Optiuni ale populatiei

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.
Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă, precum şi la restricţiile impuse de avizatori.
Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona.
Elaboratorul PUZ apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.
Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei, propusa spre reglementare, vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Conform AVIZ AERONAUTICA NR.30325/ 21.10.2025
emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:
- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
-prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
*-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de **12.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de 119.88 m (107.882 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12.00 m inaltimea maxima a constructiilor);*
-furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
-obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025
AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025

AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025
PROCES VERBAL CFR NR.3/3/1/5/7212/3.11.2025
1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare si completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizare SNCFR aprobata cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabileste ca, in limita a 20.00m, masurati de o parte si de alta a axului caii ferate publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare cu restrictiile aferente, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului. In situatia in care in zona de siguranta CFR sunt terenuri proprietate privata, CFR poate initia, exproprierea pentru cauza de utilitate publica in conditiile legii.

2. Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR si zone de siguranta CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementarilor prin PUZ. Situatia juridica ramane neschimbata.

3. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa constructii doar cu acordul detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranta si zonei de protectie a caii ferate, dupe caz.

4. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice:

a. nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice, incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului si a panzei freatice si nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate. instalatii care ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara

b. nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedia vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

c. nu se vor utiliza indicatoare si lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

d. nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca aluneari de teren.

e. nu se admit infiintari de treceri la nivel;

5. Amplasarea constructiilor in zone de protectie a caii ferate (fasie de 100m la stanga si la dreapta axului caii ferate) nu este recomandata, de aceea se recomanda ca amplasarea cladirilor de locuit a fie cat mai departe de calea ferata pe cat posibil. Aceasta amplasare presupune ca zona de daramaturi din jurul clidirilor, in cazul catastrofal, de pribusire a construciilor, nu se va suprapune peste zone de siguranla a caii ferate, care obligatoriu nu trebuie sa fie afectati.

6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obtinerea Autorizatiei de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind constructiile dc orice fel din zona de protecţie a caii ferate publice:

-drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;

-amplasarea construcliilor;

-retele de utilitati ;

-dispozitiv/racord LFI;

7. La faza DTAC pentru oblinerea avizelor CFR, se va avea in vedere respectarea legislatiei, actelor normative, ordinelor şi instructiilor de specialitate in vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completarile şi modificarile ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) şi va fi tasotită de:

a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;

b. extrasul CF al cirumului public din care se face accesul la parcelă şi/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT Arad, din care să rezulte situalia juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcţii pe zona de protectie CF).

8. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a retelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel incat apele pluviale, sa nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate şi dirijate în afara zonei cadastrale CFR.

9. Se recomandă să se tină seama de imaginea prezentată către zona caii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).

10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar in zona de protectie a căii ferate, S.R.C.F. Timişoara nu-şi asumă răspunderea, pe toată durata de existentă a constructiilor, pentru eventualele degradări ale acestora

determinate de vibratiile produse de traficul feroviar şi nici pentru poluarea fonică, acestea amplasandu-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate in functie de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor in vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obtinerea avizului din partea autorităţilor de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protectia instalatiilor CF din zona lucrărilor, dacă situaţia o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea retelei stradale şi acceselor tratate1n prezenta docurnentalie, cu celelalte documentalii de P.U.Z. propuse pe zona de protectie C.F.R. şi pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exercitarea datelor furnizate, a masurilor, a conţinutului documentaliei avizate la S.R.C.F., precum şi pentru respectarea intocmai a legislatiei şi normativelor in vigoare revine elaboratorului documentatiei pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor mentionate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. 28/2024 cu planşa nr. 03 URB, vizată de Serviciul Cadastru şi Exproprieri, întocmit de S.C. STACONS S.R.L., procesul verbal cu nr. 3/3/1/5/7212/2025 şi a referatului Serviciul Cadastru şi Exproprieri nr. 3/612/892/2025 atrage după sine aplicarea sancţiunilor prevăzute in Legea nr. 50/1991 cu modificările şi completarile ulterioare, care pot duce pana la intreruperea lucrărilor şi obligativitatea demolării/desfiintării lucrarilor executate.
16. Conditiile mentionate la puncale 1-14 pentru prezenta documentaţie sunt valabile şi pentru actualizarea Planului Urbanistic General al UAT Arad.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/şi lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor mentionate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor mentionate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contraventii sau infractiuni, după caz, ce sunt sanctionate conform:
a. contraventiile conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea şi sanctionarea contraventiilor privind transporturile pc căile ferate române", cu toate modificările ulterioare sau
b. infractiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea şi combaterea fenomenului infractional in domeniul transportului pe calea ferată";
20. Prezentul acord CFR şi aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care insoteşte documentatia.

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avizul de Oportunitate cu nr.10 din 08.04.2025 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE " . Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : SERVICII, DEPOZITARE, COMERT impreuna cu amenajari aferente;
Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: cresterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

03.02. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Mun. Arad, pe teren arabil.
Destinatie conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosinta ARABIL, pe care s-a aprobat PUD" Construirea a 3 cladiri si anexe – sediu de firma, hala pentru reparat si comercializat masini agricole, depozite si spatii de expunere" in baza HCLMA nr.18/2007;

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:
la Nord – 150 m pana la locuintele de pe str. Bogdan Voievod
la Sud-Est- 190 m pana la locuintele de pe str. Mimozei

La Nord: DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

- proprietate publica Calea Aurel Vlaicu **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 si CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.
- proprietate publica **MUNICIPIUL ARAD**, **CONSILIUL LOCAL AL MUN.ARAD** Extravilan, identificata prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

La Vest: Zona servicii (PUZ aprobat),

- proprietate privata **IVASCO DUMITRU SI MOGIRZAN MARINELA** Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

La Est :

- proprietate privata **S.C. SPRINT INVESTMENT 2000 S.R.L.**,Loc. Arad, Intravilan, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334351 Arad, nr.top. 334351.

La Sud:

- proprietate publica **STATUL ROMAN**, **MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR**, **COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.
- proprietate publica **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.
Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a terenului.
Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.
Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

03.04. Modernizarea circulatiei

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu la banda de circulație de 3.50 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Se propune o banda de circulatie (3.50 m) in incinta si 0.50 m acostament. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;

Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 65.43 m de limita vestică a terenului beneficiarilor (asigurând accesul pe parcelele înscrise în CF 357294 de 3000 mp și CF 360121 de 1384 mp). **Din banda de circulație propusă** se vor realiza accesurile pe celelalte terenuri CF 360122 de 1619 mp și CF 334347 de 3700 mp.

La distanța de 6.50m fata de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu.

Accesul pietonal poate fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale beneficiarilor.

Banda de circulație propusă se va încadra cu borduri de 20 x30 cm, montate la nivelul imbrăcămintei proiectate pe o fundație de beton clasa C25/30 de 30 x 15 cm.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.
Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcţie de categoria localităţii şi zona în care sunt amplasate construcţiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;
Sunt reprezentate **105 locuri de parcare**, pentru servicii-depozitare-comert;
Parcarile vor fi pavate / asfaltate iar apelor pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se incadra in prevederile NTPA 001.

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

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

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire,intr-un procent de 20% pentru functiunea servicii, depozitare , comert - conform HCLM 572 / 2022

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Zona studiata are suprafata de 41 500 mp iar terenul 9 700 mp are categoria de folosinta -arabil; functiunea dominanta propusa: servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Functiune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL
P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, ".
Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:
- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare, comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulaţiei in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea terenului compus din 4 parcele cu spatii servicii, depozitare,comert impreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 9700 mp.
Incinta amenajata va fi alcatuita din:
- Zonele construibile in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : servicii, depozitare, comert;
- drumul din incinta;
- Platforme;

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuirea este existenta ;
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
- Se vor respecta normele de igiena si PSI

Se propune un regim maxim de inaltime **P,P+1E,P+2E;**

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.

Zona edificabila 1 – SV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Zona edificabila 2 – NV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;
Zona edificabila 3 – N
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;
Zona edificabila 4 – NE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;
Zona edificabila 5 – SE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zone de protecție impuse
- zonă de siguranta fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protectie fata de CFR, din ax 100m ;
- Liniile electrice aeriene LEA 20KV si LEA 110KV, acestea impune un culoar de protecție de 37m axat si 12 m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;
- A doua linie electrica LEA 20KV aflata pe toata lungimea parcelei;

Conditii de amplasare ale constructiilor, imprejmuirilor etc. fata de calea ferata , conform OUG 12/1998 reactualizata – art.29

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, ***în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate,*** *necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.*
(3) În cazurile în care limitele stabilite conform alin. (2) cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, ***în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate****, precum*

și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

(5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Zona de protectie a caii ferate (amplasatament - 100 m fata de axa caii ferate), amplasamentul este cuprins in aceasta zona, distanta de la limita amplasamentului pana la limita de protectie maxima este de 28.67-20.32 m. (Nord)

In zona de protectie sunt cuprinse si retelele edilitare existente la distanta de cca 79.15-73.73 m fata de axul liniei de cale ferata.

In zona de protectie sunt propuse urmatoarele lucrari:

- bransarea la retelele edilitare existente de-a lungul strazii
- propunere alee carosabila in incinta, paralela cu strada, care deserveste accesurilor la parcele
- alei carosabile, parcari
- constructii

Zona de siguranta a infrastructurii ferovoare publice (20m cuprinde fasiile de teren, situate de o parte si de alta a axei caii ferate) distanta de la zona de siguranta pana la limita amplasamentului studiat (gard) – este de 0.80 -3.72 cm pe o distanta de 140.51 m, iar pe distanta de 43.70 m (sud-vest) intra in limita de proprietate cu cca 1.00 m, iar distanta pana la constructiile propuse, este estimativ intre 21.75 m-25.17 m ;

Imprejmuirea este existenta pe conturul amplasamentului, exceptie este pe latura de Nord, la Calea Aurel Vlaicu, imprejmuirea este retrasa (4.00 m- 2.80 m) pentru realizarea partii carosabile de unde se realizeaza accesul la incinta.

Constructiile propuse sunt in afara zonei de siguranta la cca. 21.75 m, 25.17m, 23.98 m;

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto;

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

Terenulrile PUZ-lui cu CF-urile nr.357294, 360121, 360122, 334347,Arad, se afla situat pe partea stanga a liniei CF , Calea Aurel Vlaicu- Pecica, de la borna km 5+8, 5+7, pe o lungime de 184.21 m.

Constructia se va amplasa pe partea dreapta a liniei CF Calea Aurel Vlaicu- Pecica, intre km 5+8 – 5+7,5+6 pe o lungime de 184.21m si la o distanta minima de 18.74 m-20.80 m a limitei de proprietate fata de ax cale ferata, iar distanta pana la constructiile propuse, este cca. intre 21.75 m-25.17 m , in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta (distanta de la zona de siguranta pana la limita amplasamentului studiat – este de 0.80 cm pe o lungime de 140.51 m, iar pe lungimea de 43.70 m (sud-vest) intra in limita de proprietate cu cca 1.00 m) , si pe zona de protectie a liniei Calea Aurel Vlaicu-Pecica.

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

Organizare, personal angajat

In functie de necesitatile tehnologice a halelor/ constructilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 20 persoane.
Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje, amenajari complementare zonei de servicii;

03.05.02.Indici urbanistici :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.00
H max.: 12,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P,P+1,P+2

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	22 800	55.0 %	13 100	31.6%
Zona servicii, depozitare, comert	3 400	8.2%	13 100	31.6%
Cai de comunicatie	6 500	15.6%	6 500	15.6%
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2%	8 800	21.2%
TOTAL	41 500	100%	41 500	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	9 700	100%	-	-
Anexa provizorie	27	0.3	27	0.3
Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert	-	-	3880	40.0%
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4%
Platforme , alei	-	-	665	6.8%
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2 088	21.5%
Spatii verzi	-	-	1 940	20.0%
TOTAL	9 700	100%	9 700	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELE C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347;
POT	existent	0.3 %
	propus	40%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilităţi se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitatile existente in afara zonei ce face obiectul P.U.Z.
Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Bransare la retea de alimentare cu apa;

03.06.02.Canalizare

Canalizare menajera
Barnsare la rețea de canalizare menajera ;
Canalizarea pluvială
Barnsare la rețeaua pluviala.
Apele pluviale provenite de pe cladiri sunt considerate ape conventional curate, pot fi dirijate partial spre spatiul verde se vor infiltra la nivelul solului si se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2022, cu modificarile si completarile ulterioare, si in reteaua pluviala.
Apelor pluviale de la parcari si platforme carosabile vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se incadra in prevederile NTPA 001.
Masuri PSI
Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcţiilor, Partea a II a - Instalaţii de stingere", indicativ P118/2- 2013, cu modificarile si completarile ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri,platforma parcare - necesarul de apa va fi de la reteaua de alimentare publica si se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentatiei se vor lua toate masurile necesare pentru protectia si securitatea impotriva incendiilor. Se vor asigura distantele minime de securitate si in cazul in care nu se pot respecta se vor lua masuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislatiei in vigoare.

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista reteaua electrica.
Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din:
- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice (pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranta (antiincendiu, antiefractie, control acces, supraveghere, etc.).

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

În zonă există retea de gaz.
În situaţii deosebite se pot prevedea şi instalaţii de aer condiţionat şi climatizare; pentru funcţiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

03.06.05.Gospodarie comunala

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deşeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public şi ulterior transportul şi depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienţii de 1,1 mc pentru functiunea propusa, dotări şi pentru spaţiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil şi sursă de apă şi canalizare menajeră.
De pe aceste platforme amplasate la distanţele date de HGR 101/97 şi Ordinul M.S. 536/97 se colectează deşeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

03.07.Protectia mediului

Amplasamentul functiunii studiate este intr-o zona special destinata acestui tip de activitate si anume o zona cu functiunea - servicii, depozitare, comert;

Conform HG 1076/8 iulie 2004 si Anexelor de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism, prin documentatii specializate ce se inainteaza spre aprobare Agentiei de protectia Mediului Arad.

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

03.07.01.Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi deversate in retea sau colectate şi deversate în bazin vidanjabil, retentie, inmagazinare.

03.07.02.Protectia solului si a subsolului :

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

03.07.03.Protectia aerului :

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

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

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

03.07.05.Prevenirea producerii riscurilor naturale :

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

03.07.06.Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

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

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

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

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.
Clasa de importanţă III sau IV
Categoria de importanţă este „C" sau "D"
POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 40% si CUT maxim 1.0
Regim maxim de inaltime **P,P+1E,P+2^{E}** cu H max. coama **12.00 m ;**

Zona de implementare a constructiilor va avea urmatoarele retrageri :

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.
Zona edificabila 1 – SV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Zona edificabila 2 – NV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;
Zona edificabila 3 – N
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;
Zona edificabila 4 – NE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;
Zona edificabila 5 – SE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenţă a clădirii va fi format din:
- infrasturctura formata din fundatii izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formata din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / sau zidarie si stalpi de beton ;

- plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;

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

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

II. Inundaţii:

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

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

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se vor deversa in rețea de canalizare menajera ;

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spaţii verzi

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

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

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

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

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;

03.08. Obiective de utilitate publica

Gospodarire comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare
Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces in incinta

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are toate utilitatile necesare unei bune functionari;
Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02.Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din 4 parcele, proprietate privata a fam. Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean .

03.08.03.Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

Zona studiata se inscrie in PUZ ca zona **servicii,depozitare si comert** impreuna cu amenajari aferente. In concluzie prevederile PUZ-ului se incadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

04.02. Categorii principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de intervenţie care să susţină şi să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea racordului la drum, reţele edilitare;
- dotări de interes general – Zona servicii,depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente - in sarcina beneficiarului

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă şi 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 toate utilităţile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a constructiilor.

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendinţele de dezvoltare în apropierea mun.Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât şi posibilităţile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluţii armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor şi serviciilor necesare funcţionării.

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condiţiilor de finalizare a prevederilor PUZ, considerăm necesare următoarele operaţii şi acţiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordarii accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect
arh. CRAINIC Paul-Dorin

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000

BORDEROU
Regulament de urbanism

I. Dispoziţii generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

III. Zonificarea funcţionala

11. Unităţi si subunităţi funcţionale

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

V. Unităţi teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

REGULAMENT DE URBANISM

Beneficiari:	**JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA**
Denumire lucrare:	**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347,
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	28 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare si conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.
Prin regulamentul local de urbanism se stabileste amplasarea si conformarea cladirilor si amenajarilor.
Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (**permisiuni si restrictii**) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ ;
Conform prevederilor din Ghid – metodologia, elaborarea si continutul- cadru al PUZ, GM010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- Zonificarea functionala
- Stabilirea amplasamentelor cu conditii de A.C.
- Stabilirea prioritatilor
- Reducerea/ desfintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de **9 700 mp** identificat in prezent prin C.F.-urile cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347 , situat în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – arabil ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:
-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar(18/1991,republicata)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996,republicata)
-Codul Civil
-Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate ;
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de fată INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. " **CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE** "

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – servicii, depozitare si comert, impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafaţa de **41 500 mp**, intervenţiile urbanistice în zonă se referă la:
- Asigurarea accesului carosabil la banda de circulatie propusa in incinta din care se realizeaza accesul spre fiecare parcela si iesirea spre Calea Aurel Vlaicu.
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;

Incinta studiată are suprafaţa de **9 700 mp** conform Extras C.F.-uri cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347

- Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil in intravilan in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investior este zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

Funcțiunile complementare drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Destinatia si folosinta terenului se schimba in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.10 / 08.04.2025.
PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025
PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.43978/A5/17.06.2025

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

Conform Deciziei etapei de incadrare emis de Agentia Nationala pentru Mediu si arii Protejate NR.DJM AR/16347/ 05.09.2025

Conditiile de realizare a planului:
Conditii Generale *- respectarea documentatiei înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;*
- titularul planului va imptementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizării legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;
- solicitarea şi obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorităti - DSP Arad şi ISU Arad şi furnizori de utilităti, precum şi respectarea tuturor conditiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competentă pentru protectia mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorităti contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;
Conditii specifice
Protectia calităţii aerutui:
- organizarea activităţii se va face astfet încât impactut asupra nnediului şi populatiei să fie cât mai redus (zgomotut, cantitatea de particule în suspensie şi sedimentabite să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederite STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate".
Protectia calităţii apetor:
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deşeuri de orice fel în ape de suprafată, subterane, pe sol sau în subsol;
- apete uzate menajere şi igienico-sanitare se vor colecta prin reteaua de canalizare a municipiului şi se vor incadra în valorite maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările şi completărite ulterioare;
- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile şi parcări preepurate în separatorul de hidrocarburi şi evacuate în reteaua de canalizare pluvială din zonă se vor incadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

Protectia solutui şi a subsolului:
- se vor asigura conditii pentru stocarea în siguranţă a materialelor de constructie, 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 deşeuritor inerte şi nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului şi apelor cu produse poluante existente pe şantier (carburanti, tubrifianti etc.).
Gestionarea deseurilor:
- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deşeurilor menajere, precum şi a deşeurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deşeurile menajere vor fi cotectate in pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăti autorizate în transportul deşeuritor menajere;
- deşeurile reciclabile vor fi cotectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) şi se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deşeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derutării lucrărilor şi după realizarea investitiilor;
- deşeurile inerte rezultate din lucrările de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spatii special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări şi completări ulterioare,nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completă.
Protectia biodiversitătii:
- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentatie.
- la curătarea amplasamentutui nu se vor arde miriştile, tufărişurile sau vegetatia ierboasă;
- deşeurile vegetale rezultate în urma curătării amplasamentutui vor fi predate/transportate la statia de compost a municipiutui Arad;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parceletor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederitor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va reliza refacerea ecologică a zonelor afectate de executia lucrărilor;
- organizarea activitătii se va face astfel Incât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus

AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025

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

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.
Se vor respecta intrările şi ieşirile carosabile, precum şi sensurile de circulaţie impuse.
Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.
Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, terenul este relativ plat si nu prezinta riscuri de alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona ;

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, incinta nu este traversata de retele edilitare si retere cu risc tehnologic ;

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.
Pentru zona servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

P.O.T. max. = 40,00 %
C.U.T. max. = 1.0

- **Utilizări interzise:**

Activitati care genereaza noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiţii :**

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

- **Utilizări interzise:**

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

Masuri PSI

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

STUDIU GEOTEHNIC NR.225/ 2025
REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025

05.5- Asigurarea compatibilitătii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta arabil.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezentul regulamentul de urbanism.
Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.0 din teren.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
Accesul la parcela studiata se realizeaza din Calea Aurel Vlaicu.
Asigurarea accesului carosabil la incinta si banda de circulatie propusa din care se realizeaza accesul spre fiecare parcela si iesirea spre Calea Aurel Vlaicu.

Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea fată de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată,AnexaNr.3,pct.3.10.
Se recomanda respectarea orientării corecte fată de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

06.2 - Amplasarea fată de drumuri publice

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de zona servicii, depozitare si comert, impreuna cu amenajari aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 şi a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor.
Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor auto ;
- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Orice construcţie, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat) – stradă sau pietonală carosabilă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărarea contra incendiilor şi protectia civilă (sau servitute de trecere).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulație de 3.50m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Se propune o banda de circulatie (3.50 m) in incinta si 0.50 m acostament. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;

La distanța de 6.50m fata de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.
Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.
Parcarile vor fi pavate / asfaltate iar apelor pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se incadra in prevederile NTPA 001.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiţii**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

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

In partea de sud a amplasamentului se afla proprietate publica **STATUL ROMAN, MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.,** Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.

- zonă de siguranta fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protectie fata de CFR, din ax 100m ;

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.

Zona edificabila 1 – SV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m

Conditii de amplasare ale constructiilor, imprejmuirilor etc. fata de calea ferata , conform OUG 12/1998 reactualizata – art.29

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, ***în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate,*** *necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.*

(3) În cazurile în care limitele stabilite conform alin. (2) cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

*(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.*

(5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Zona de protectie a caii ferate (amplasatament - 100 m fata de axa caii ferate), amplasamentul este cuprins in aceasta zona, distanta de la limita amplasamentului pana la limita de protectie maxima este de 28.67-20.32 m. (Nord)
In zona de protectie sunt cuprinse si retelele edilitare existente la distanta de cca 79.15-73.73 m fata de axul liniei de cale ferata.
In zona de protectie sunt propuse urmatoarele lucrari:
- bransarea la retelele edilitare existente de-a lungul strazii
- propunere alee carosabila in incinta, paralela cu strada, care deserveste accesurilor la parcele
- alei carosabile, parcari
- constructii

Zona de siguranta a infrastructurii ferovoare publice (20m cuprinde fasiile de teren, situate de o parte si de alta a axei caii ferate) distanta de la zona de siguranta pana la limita amplasamentului studiat (gard) – este de 0.80 -3.72 cm pe o distanta de 140.51 m, iar pe distanta de 43.70 m (sud-vest) intra in limita de proprietate cu cca 1.00 m, iar distanta pana la constructiile propuse, este estimativ intre 21.75 m-25.17 m ;
Imprejmuirea este existenta pe conturul amplasamentului, exceptie este pe latura de Nord, la Calea Aurel Vlaicu, imprejmuirea este retrasa (4.00 m- 2.80 m) pentru realizarea partii carosabile de unde se realizeaza accesul la incinta.
Constructiile propuse sunt in afara zonei de siguranta la cca. 21.75 m, 25.17m, 23.98 m;
Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto;

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

Terenulrile PUZ-lui cu CF-urile nr.357294, 360121, 360122, 334347,Arad, se afla situat pe partea stanga a liniei CF , Calea Aurel Vlaicu- Pecica, de la borna km 5+8, 5+7, pe o lungime de 184.21 m.

Constructia se va amplasa pe partea dreapta a liniei CF Calea Aurel Vlaicu- Pecica, intre km 5+8 – 5+7,5+6 pe o lungime de 184.21m si la o distanta minima de 18.74 m-20.80 m a limitei de proprietate fata de ax cale ferata, iar distanta pana la constructiile propuse, este cca. intre 21.75 m-25.17 m , in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta (distanta de la zona de siguranta pana la limita amplasamentului studiat – este de 0.80 cm pe o lungime de 140.51 m, iar pe lungimea de 43.70 m (sud-vest) intra in limita de proprietate cu cca 1.00 m) , si pe zona de protectie a liniei Calea Aurel Vlaicu-Pecica.

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025
PROCES VERBAL CFR NR.3/3/1/5/7212/3.11.2025

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare si completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizare SNCFR aprobata cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabileste ca, in limita a 20.00m, masurati de o parte si de alta a axului caii ferate publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare cu restrictiile aferente, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului. In situatia in care in zona de siguranta CFR sunt terenuri proprietate privata, CFR poate initia, exproprierea pentru cauza de utilitate publica in conditiile legii.

2. Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR si zone de siguranta CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementarilor prin PUZ. Situatia juridica ramane neschimbata.

3. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa constructii doar cu acordul detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranta si zonei de protectie a caii ferate, dupe caz.

4. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice:

a. nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice, incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului si a panzei freatice si nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate. instalatii care ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara

b. nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedia vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

c. nu se vor utiliza indicatoare si lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

d. nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca aluneari de teren.

e. nu se admit infiintari de treceri la nivel;

5. Amplasarea constructiilor in zone de protectie a caii ferate (fasie de 100m la stanga si la dreapta axului caii ferate) nu este recomandata, de aceea se recomanda ca amplasarea cladirilor de locuit a fie cat mai departe de calea ferata pe cat posibil. Aceasta amplasare presupune ca zona de daramaturi din jurul clidirilor, in cazul catastrofal, de pribusire a construciilor, nu se va suprapune peste zone de siguranla a caii ferate, care obligatoriu nu trebuie sa fie afectati.

6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obtinerea Autorizatiei de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind constructiile dc orice fel din zona de protecţie a caii ferate publice:

-drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;

-amplasarea construcliilor;

-retele de utilitati ;

-dispozitiv/racord LFI;

7. La faza DTAC pentru oblinerea avizelor CFR, se va avea in vedere respectarea legislatiei, actelor normative, ordinelor şi instructiilor de specialitate in vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completarile şi modificarile ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) şi va fi tasotită de:

a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
b. extrasul CF al cirumului public din care se face accesul la parcelă şi/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT Arad, din care să rezulte situalia juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcţii pe zona de protectie CF).
8. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a retelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel incat apele pluviale, sa nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate şi dirijate în afara zonei cadastrale CFR.
9. Se recomandă să se tină seama de imaginea prezentată către zona caii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar in zona de protectie a căii ferate, S.R.C.F. Timişoara nu-şi asumă răspunderea, pe toată durata de existentă a constructiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibratiile produse de traficul feroviar şi nici pentru poluarea fonică, acestea amplasandu-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate in functie de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor in vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obtinerea avizului din partea autorităţilor de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protectia instalatiilor CF din zona lucrărilor, dacă situaţia o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea retelei stradale şi acceselor tratate1n prezenta docurnentalie, cu celelalte documentalii de P.U.Z. propuse pe zona de protectie C.F.R. şi pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exercitarea datelor furnizate, a masurilor, a conţinutului documentaliei avizate la S.R.C.F., precum şi pentru respectarea intocmai a legislatiei şi normativelor in vigoare revine elaboratorului documentatiei pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor mentionate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. 28/2024 cu planşa nr. 03 URB, vizată de Serviciul Cadastru şi Exproprieri, întocmit de S.C. STACONS S.R.L., procesul verbal cu nr. 3/3/1/5/7212/2025 şi a referatului Serviciul Cadastru şi Exproprieri nr. 3/612/892/2025 atrage după sine aplicarea sancţiunilor prevăzute in Legea nr. 50/1991 cu modificările şi completarile ulterioare, care pot duce pana la intreruperea lucrărilor şi obligativitatea demolării/desfiintării lucrarilor executate.
16. Conditiile mentionate la puncale 1-14 pentru prezenta documentaţie sunt valabile şi pentru actualizarea Planului Urbanistic General al UAT Arad.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/şi lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor mentionate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor mentionate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contraventii sau infractiuni, după caz, ce sunt sanctionate conform:
a. contraventiile conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea şi sanctionarea contraventiilor privind transporturile pc căile ferate române", cu toate modificările ulterioare sau
b. infractiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea şi combaterea fenomenului infractional in domeniul transportului pe calea ferată";
20. Prezentul acord CFR şi aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care insoteşte documentatia.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea fată de aliniament

Zonele edificabile in partea de **Nord** (C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 m ;

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Articolul 24 Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel putin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m.

d) Se propune:

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.

Zona edificabila 1 – SV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zone de protecție impuse
- zonă de siguranta fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protectie fata de CFR, din ax 100m ;
- Liniile electrice aeriene LEA 20KV si LEA 110KV, acestea impune un culoar de protecție de 37m axat si 12 m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;
- A doua linie electrica LEA 20KV aflata pe toata lungimea parcelei;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025
AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfunctionalitati care vor necesita solutionare:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se propune o banda de circulatie (3.50 m) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;
Utilitati	Reteaua LEA treaveseaza parcela studiata	Reteaua LEA 20 kV si LEA 110kV traverseaza peste parcela studiata, zona edificabila se realizeaza in partile din afara zonei de protectie LEA ;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

07.1 - Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulație de 3.50 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Se propune o banda de circulatie (3.50 m) in incinta si 0.50 m acostament. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;

Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 65.43 m de limita vestică a terenului beneficiarilor
(asigurând accesul pe parcelele înscrise în CF 357294 de 3000 mp și CF 360121 de 1384 mp). **Din banda de circulație propusă** se vor realiza accesurile pe celelalte terenuri CF 360122 de 1619 mp și CF 334347 de 3700 mp.

La distanța de 6.50m fata de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu.

Accesul pietonal poate fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale beneficiarilor.

Banda de circulație propusă se va încadra cu borduri de 20 x30 cm, montate la nivelul imbrăcămintei proiectate pe o fundație de beton clasa C25/30 de 30 x 15 cm.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.
Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.
Parcarile vor fi pavate / asfaltate iar apelor pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se incadra in prevederile NTPA 001.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.
Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură 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.
- Utilizări permise
Construcţiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.
- Utilizări admise cu condiţii
Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- Utilizări interzise
Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Vor fi prevăzute:
- drum carosabil şi parcaje in interiorul parcelei pentru functiunea propusa ;

AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025
AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025
AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad. 82462/Z1/18.09.2025

07.2 - Accesuri pietonale

In incinta sunt propuse si alei pietonale de 1.20 m si vor fi repozitionate in functie de nevoie ;

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR.19200/ 14.08.2025

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:
***Are** in exploatare retele publice de apa potabila;*
***Are** in exploatare retele publice de canalizare menajera;*
Conditii:
1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,
in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de
proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.
3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025
AVIZ RETELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDTII:
A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 341313/13.08.2025 anexat;
B. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartin UO ARAD;
C. LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, ESTE ECHIPATA IN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA".
Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADIACENTI; D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; E. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
F. 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;
G. 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;
H. La executarea lucrarilor propuse in zona LEA 110kV vor fi respectate reglementarile in vigoare;
I. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea UO IT Arad;
J. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; K. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare iu faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
L. Distanta minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri iu functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85;

M. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;

N. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;

O. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00, ord. 239/2019;

P. Stalpii LEA 110kV, LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019;

Q. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;

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 lm (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;

T. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1 m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00;

U. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 5m, NTE 003/04/00;

V. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00;

W. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00;

X. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

Y. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;

Z. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterana de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; AA. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex.va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025
AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025

AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025
AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025
AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025
AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de apă, canalizare menajeră şi energie electrică
conform condiţiilor impuse de avizatori;

08.1 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Extinderea de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare.
Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat sau de către operatorul de distribuție conform legislației.
Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Disfunctionalitati care vor necesita solutionare:

Utilitati	Reteaua LEA treaveseaza parcela studiata	Reteaua LEA 20 kV si LEA 110kV traverseaza peste parcela studiata, zona edificabila se realizeaza in partile din afara zonei de protectie LEA ;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

08.2 - Realizarea de retele edilitare

Lucrările de realizare a retelelor edilitare, de racordare şi de branşare al reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
Conform legislaţiei în vigoare , reţelele edilitare publice **aparţin domeniului public local** .
Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritorial administrative.
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/ beneficiar sau de către operatorul de distribuție conform legislației şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.

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

09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

09.2 - Înăltimea constructiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+1, P+2E.
Inălţimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;
1. Conform AVIZ AERONAUTICA NR.30325/ 21.10.2025
emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:
- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
-prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
*-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de **12.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de 119.88 m (107.882 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12.00 m inaltimea maxima a constructiilor);*
-furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
-obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu distonează cu aspectul general al zonei.

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

10.1 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.
Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.
Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcţie de categoria localităţii şi zona în care sunt amplasate construcţiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate si reprezentate **105 locuri de parcare**, pentru servicii-depozitare-comert;

Parcarile vor fi pavate / asfaltate iar apelor pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se incadra in prevederile NTPA 001.

Art. 8

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

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 %.

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

a) Comerț 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.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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.

10.2 - Spatii verzi si plantate

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

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire,intr-un procent de 20% pentru functiunea servicii, depozitare, comert - conform HCLM 572 / 2022

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomanda posibilitatea inglobarii de gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Functiune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL
P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. functiunile propuse sunt : SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente ;

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	22 800	55.0 %	13 100	31.6%
Zona servicii, depozitare, comert	3 400	8.2%	13 100	31.6%
Cai de comunicatie	6 500	15.6%	6 500	15.6%
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2%	8 800	21.2%
TOTAL	41 500	100%	41 500	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	9 673	99.7%	-	-
Anexa provizorie	27	0.3	27	0.3
Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert	-	-	3880	40.0%
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4%
Platforme , alei	-	-	665	6.8%
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2088	21.5%
Spatii verzi	-	-	1 940	20.0%
TOTAL	9 700	100%	9 700	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELE C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347;
POT	existent	0.3 %
	propus	40%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.00
H max.: 12,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P,P+1,P+2

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru functiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+1,P+2E cu înălțimea maximă de 12.00 m;

Regim de aliniere:

Zona edificabila 1 – SV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE
Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;
Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor (sunt calculate minim 25 locuri si reprezentate estimativ 105 locuri) , precum si zone verzi amenajate.

- Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1.0

Functiune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL
P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

Intocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

01. Date de recunoastere a documentatiei:

Beneficiari:	**JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA**
Denumire lucrare:	**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347,
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	28 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

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

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

a. **Obtinerea Certificatelor de Urbanism** pentru faza DTAC/PT – **Mai 2026 -** pentru urmatoarele categorii de lucrari necesare:

- **Autorizare extindere retele edilitare** (apa-canal si energie electrica)

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

- **Inceperea lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru retelele edilitare si sapaturi;
- **Receptie retele edilitare** (apa-canal si energie electrica)

- **Autorizare** realizare drum de incinta
- **Autorizare constructii**

b. **Inceperea lucrarilor de construire conform Autorizatiei de construire – Octombrie 2026:**
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru drum de incinta;
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru cladire;
  - Urmarirea executiei in timpul lucrarilor

c. **Receptie lucrari - Octombrie 2027:**

- **Receptia lucrarilor de drumuri**
- **Receptia constructiilor**

➢ Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.

➢ Inscrierea constructiilor in cartea funciara.

CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTITIEI :

Toate categoriile de costuri necesare realizarii investitiei vor fi programate, executate si suportate financiar prin grija si pe cheltuiala investitorului.

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. Crainic Dorin

Beneficiari:

Jurcoi Gheorghe
Jurcoi Lucretia

MEMORIU TEHNIC - DRUMURI

Beneficiari: **JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA**

Denumire lucrare: **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. ''CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE''**

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan , CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347;

1. Date generale

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia , care solicită elaborarea unui P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizare construcții cu funcțiunea de **SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE** în jud. ARAD, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E , intravilan, CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347;

Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord-Vest a municipiului Arad, la Sud față de DN 7E Calea Aurel Vlaicu (Vest);

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise în C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad, având suprafața totală de 9700 mp, astfel:

- 1. suprafața terenului= 3000 mp (conform CF nr.357294 Arad) – teren fără construcții- Categoria de folosinta – ARABIL. Pe imobil este intabulat drept de uz și servitute de trecere subterană de suprafața sau aeriană în favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA;
- 2. suprafața terenului= 1.381 mp (conform CF nr.360121 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.
- 3. suprafața terenului= 1.619 mp (conform CF nr.360122 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.
- 4. suprafata terenului= 3.700 mp (conform CF nr.334347 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

Având suprafața totală de 9700 mp, conform C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad este delimitată:

- la Nord - DN7 E Calea Aurel Vlaicu, nr. CF 333529 și CF 351420;
- la Vest - zona servicii (PUZ aprobat), nr. CF 334343;
- la Est - Teren arabil, nr. CF 334351;
- la Sud - linie CFR, nr.CF 334385

Destinatia conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosinta ARABIL, pe care s-a aprobat PUD '' Construirea a 3 clădiri si anexe – sediu de firma, hala pentru reparat si comercializat masini agricole, depozite si spatii de expunere'' in baza HCLMA nr.18/2007;

Terenul este accesibil din Calea Aurel Vlaicu în partea nordică a amplasamentului. Accesibilitatea zonei este asigurată prin DN7 E atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun. La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

DN7 E a fost un drum național din România care străbatea municipiul Arad pe direcția est-vest, pe traseul Calea Radnei – Calea Iuliu Maniu – Calea Aurel Vlaicu. Până în 2009 acest sector de drum era

traversat de DN7, dar în urma dării în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii a respectivului sector, DN7 a fost deviat pe Centura de Nord a Aradului, pe acest traseu creându-se ruta DN7 E.

2. Date tehnice ale investiției

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulație de 3.50 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 68,96 m de limita vestică a terenului beneficiarilor (asigurând accesul pe parcelele înscrise în CF 357294 de 3000 mp și CF 360121 de 1384 mp). Din banda de circulație propusă se vor realiza accesele pe celelalte terenuri proprietate CF 360122 de 1619 mp și CF 334347 de 3700 mp.

La distanța de 104,25 m (între axele celor două accese) s-a propus un acces, care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m.

Accesul pietonal poate fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale beneficiarilor.

Banda de circulație propusă se va încadra cu borduri de 20 x30 cm, montate la nivelul imbrăcămintei proiectate pe o fundație de beton clasa C25/30 de 30 x 15 cm.

Structura rutieră proiectată pentru această bandă de circulație propusă este constituită din:

- 8 cm pavaj autoblocant;
- 5 cm substrat de nisip;
- 15 cm strat de fundație din piatră spartă ;
- 25 cm strat de fundație din balast cilindrată.

Pentru parcarea din incintă se propune următoarea structură rutieră :

- 8 cm pavaj autoblocant ;
- 5 cm substrat de nisip;
- 15 cm strat de piatră spartă;
- 25 cm strat de fundație de balast.

Scurgerea apelor meteorice este asigurată prin panta longitudinală şi panta transversală a acceselor spre zona verde existentă.

Pământul şi molozul rezultat din lucrările de terasamente se va transporta de către firme specializate la deponeul existent.

Reglementarea circulaţiei se face în conformitate cu Codul rutier şi STAS 1848/1-2011.

3. Incadrarea lucrării

Lucrarea care face obiectul prezentului proiect se încadrează în categoria de importanţă D, conform H.G. nr. 766/1997, clasa IV de importanţă, conform Normativului P100/92.

Proiectul în faza DTAC trebuie verificat pentru următoarele cerinţe de performanţă :

A4 - rezistenţă şi stabilitate,
B2 - siguranţă în exploatare,
D - igiena, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului.

Fazele determinante la care se vor întocmi procesele verbale de recepţie sunt indicate în programul de control al execuţiei lucrării.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul Doria P... CRAINIC
arhitect
DEF 6
SPECIALIST C... DE SEMNĂTURA

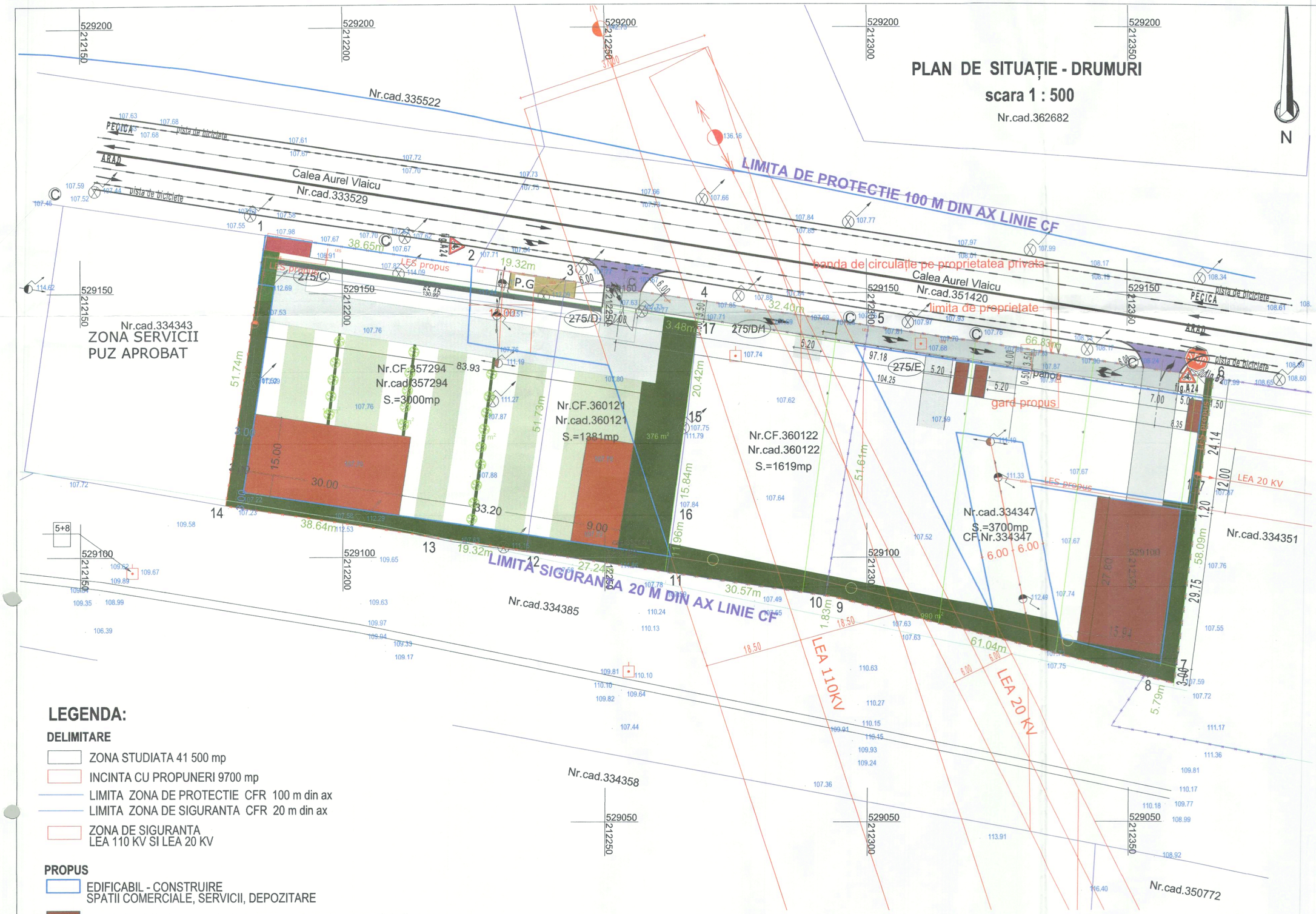
Intocmit,
Ing. Sebin Etelka

PLAN DE SITUAȚIE - DRUMURI

scara 1 : 500

Nr.cad.362682

N



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

PROPUS

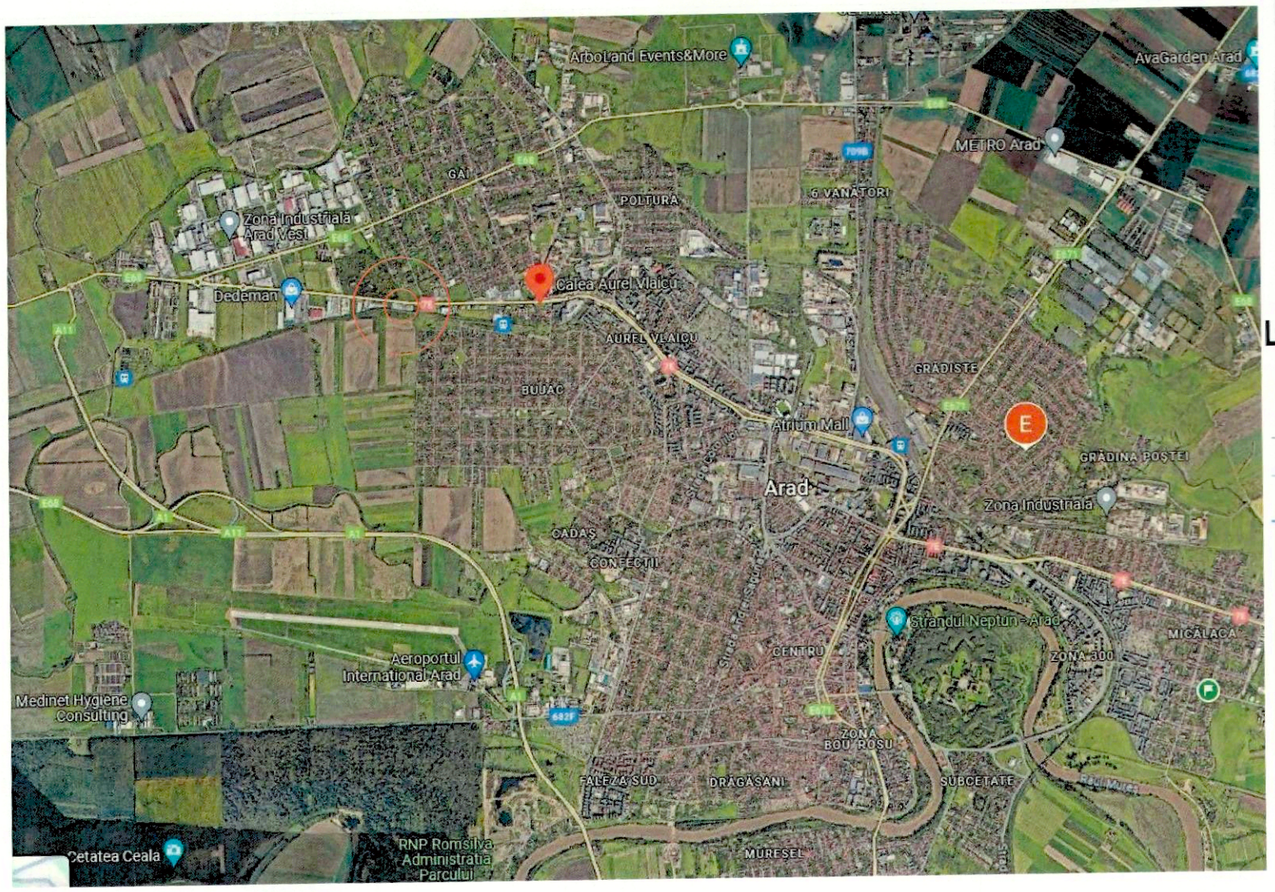
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE
- ACCES INCINTA

RUF. Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6 MEMBRU CU DREPT DE SEMNĂTURA

S.C. STACONS S.R.L. CUI RO8330282 J02/144/1967 ARAD - ROMANIA

verificator/expert	nume	semnătura	cerința	referat/expertiza nr.
S.C. S&H TRADING S.R.L. ARAD, str. Memorandului nr.16A, jud.Arad CUI RO5301489 Inregistrat la ORC J02/262/1994			BENEFICIAR DENUMIRE PROIECT	JURCOI GHEORGHE ȘI JURCOI LUCREȚIA INTOCMIRE PUZ ȘI RLU : CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	PROIECT 2024 FAZA: P.U.Z.+R.L.U.
SEF PROIECT	arh. Crainic Dorin		SCARA 1:500	PLAN DE SITUAȚIE-DRUMURI	PLANSA NR. 01D
PROIECTAT	ing. Sebin Etelka				
DESENAT	ing. Sebin Etelka		11.2024		

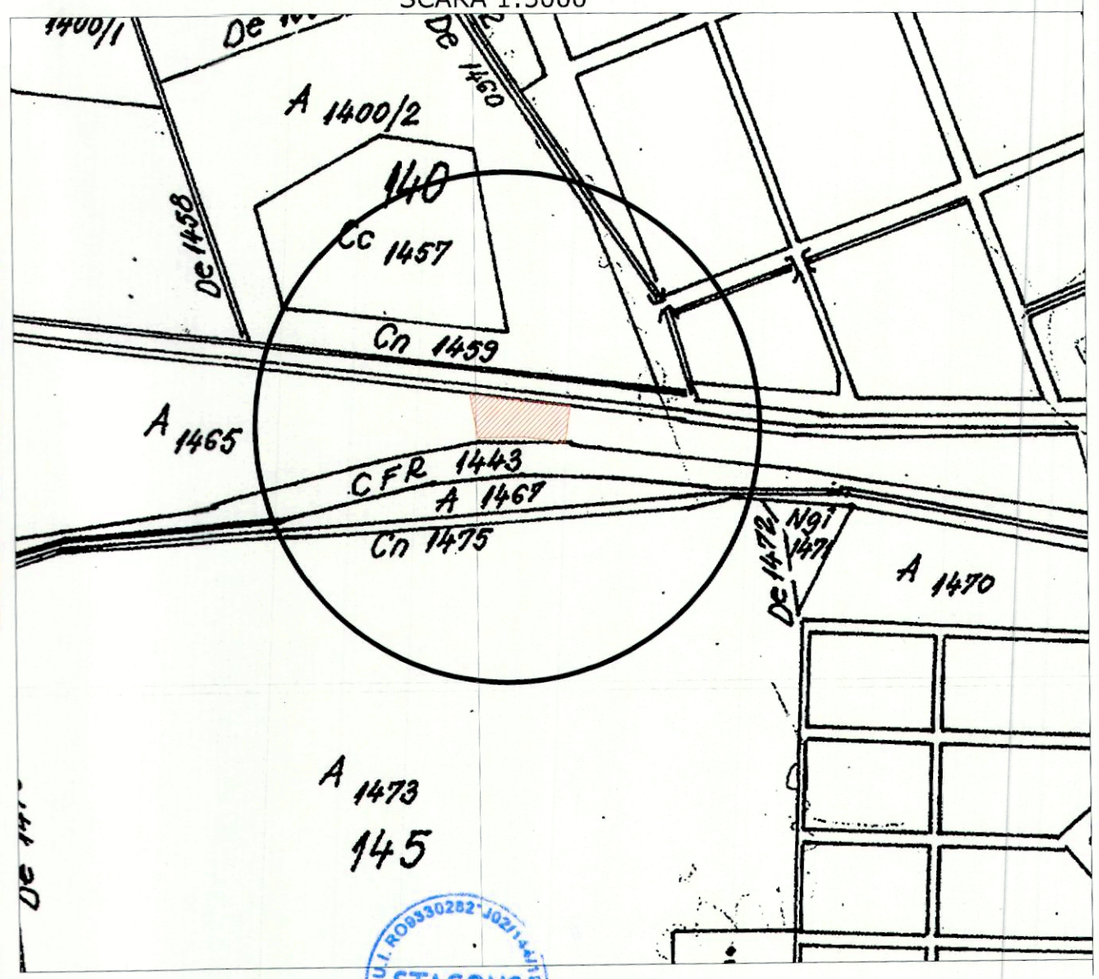
SCARA 1:2000



INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- AXA CAII FERATE

NOTA:
In zona de protectie sunt propuse urmatoarele lucrari:
- bransarea la retelele edilitare existente de-a lungul strazii
- propunere alee carosabila in incinta, paralela cu strada care deserveste accesurilor la parcele
- alei carosabile, parcari
- constructii

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA C.U.I. RO9330282 J02/1447/1997

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

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133 tel. 0731 856 131 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro

InterConformity ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:5 000 / 1:2 000	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

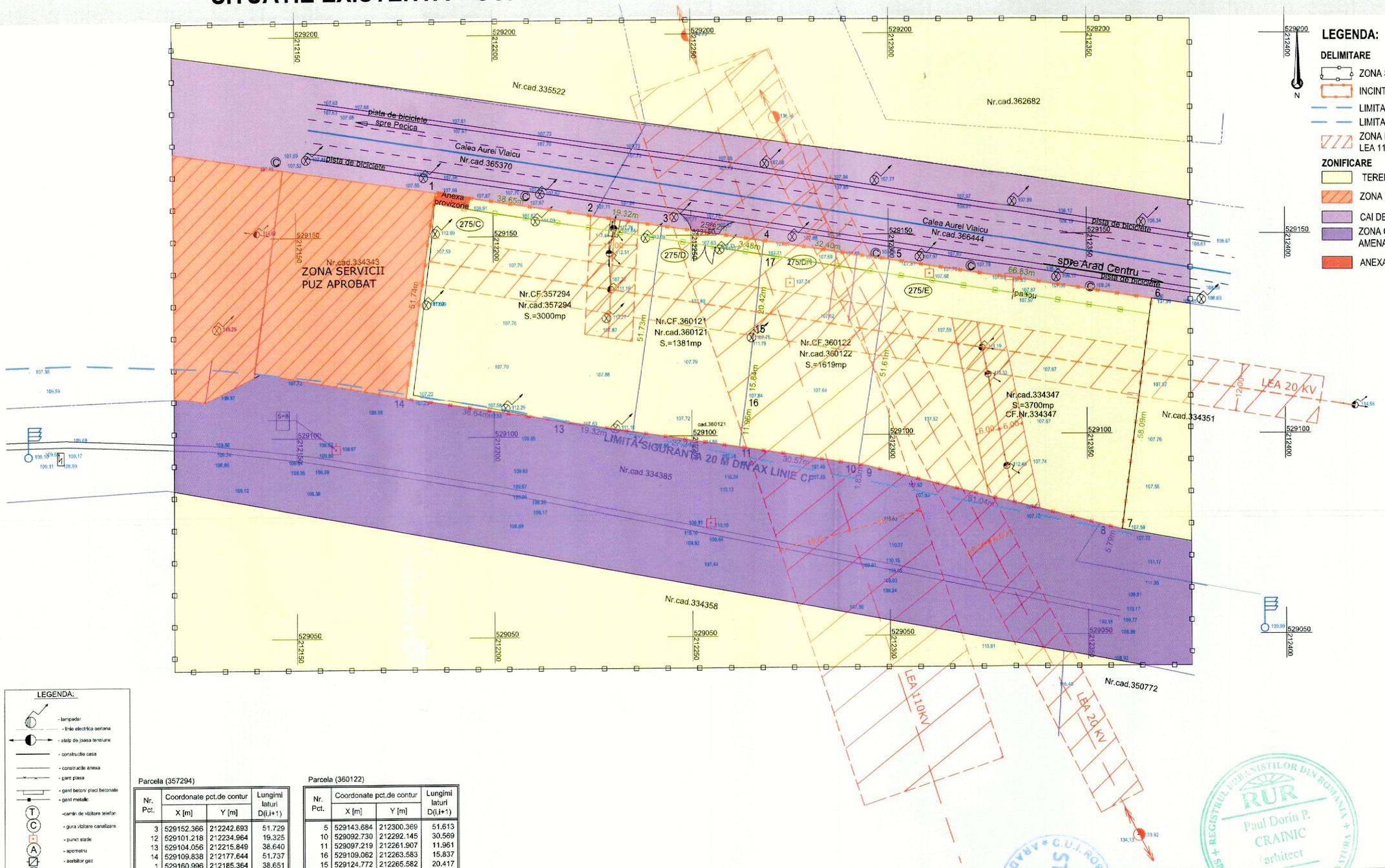
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA

Plansa nr.: 01

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ANEXA PROVIZORIE EXISTENTA

LEGENDA:

- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct stalp
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 836 101
stacons_arad@yahoo.com
www.staconsro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:1000	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA

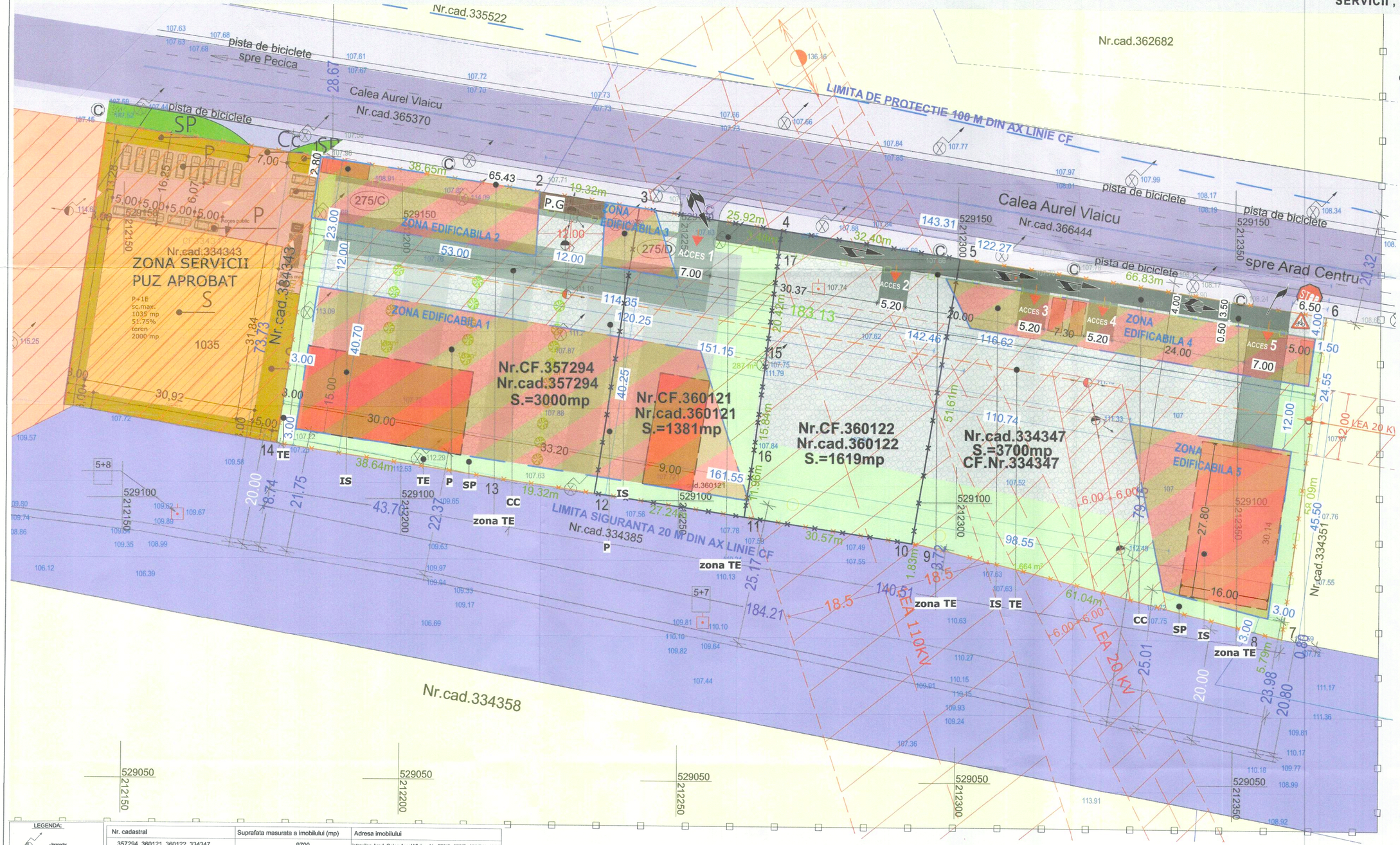
Plansa nr.: 02 URB

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII , DEPOZITARE



LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- IMPREJMUIREA DE LA STRADA

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 20%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

LEGENDA:
- lampadar
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- T
- C
- gura vizitare canalizare
- punct stalp
- A
- apometru
- Z
- aerisitor gaz
- G
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- zona verde
- H
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.058	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.589
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 673	99.7	-	-
Anexa provizorie	27	0.3	27	0.3
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2 088	21.5
Spatii verzi	-	-	1 940	20.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA C.U.I. RO9350282 J02/1441/1997

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A2
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

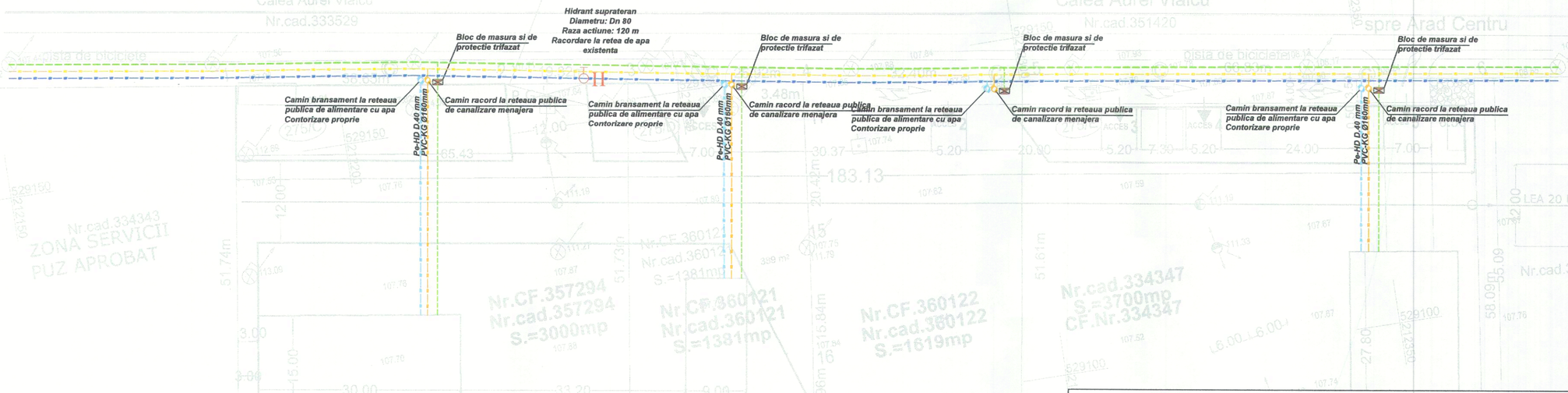
Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB



Legenda:

- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila existenta - Magistrala / Distributie spre consumatorii de apa rece potabila.
- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila propusa - Bransament la consumatorii de apa rece potabila.
- CM — Retea de preluare a apelor uzate menajere existenta.
- CM — Retea de preluare a apelor uzate menajere propusa - Magistrala de preluare a apelor uzate menajere, PVC-KG.
- Retea electrica existenta.
- Retea electrica propusa - LES.
- Camin apometru propus. Bransament consumatori la reteaua publica de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vizitare retea de canalizare menajera, propus.
- Bloc de masura si de protectie trifazat.
- Hidrant exterior.

REZEAN I. REMUS ROMÂNIA M.D.R.T. NR. 108

Acest document este proprietatea firmei S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma-celei pentru-care-a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

L.S.

VERIFICATOR	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
			Is - Ie	

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

DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

Nr. proiect: / 2025

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA
COORD. URB.	arh urb CRAINIC DORIN	
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VAS	

Scara: 1:500

Data: 2025

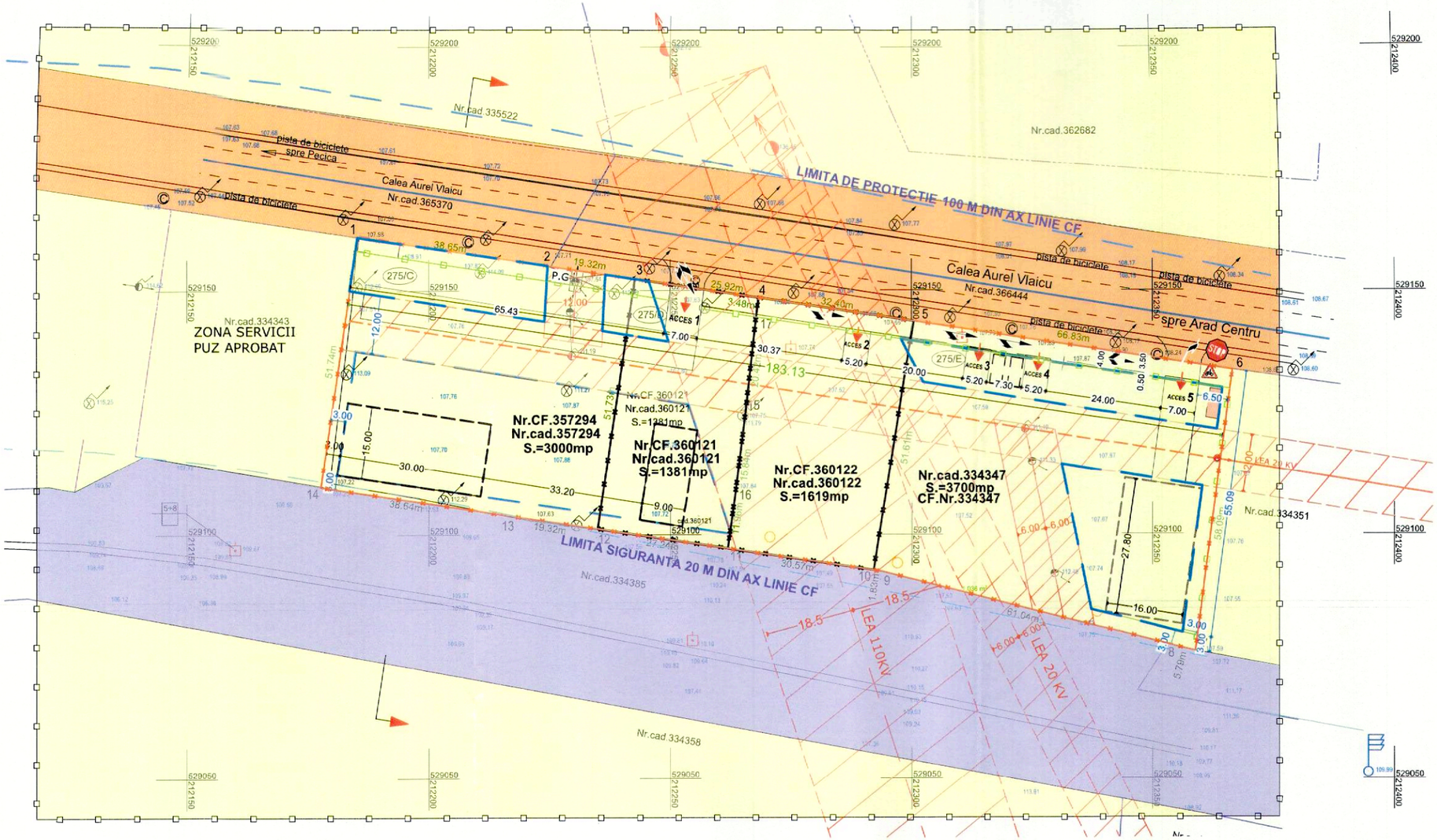
BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA
Amplasament: mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: PUZ

NUME PLANSA: Reglementari edilitare.

Nr. plansa: 04

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- PARCELE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

a) PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- ZONA EDIFICABILA

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel 0731 856 131
stacons_arad@yahoo.com
www.staconsrl.ro

InterConformity

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

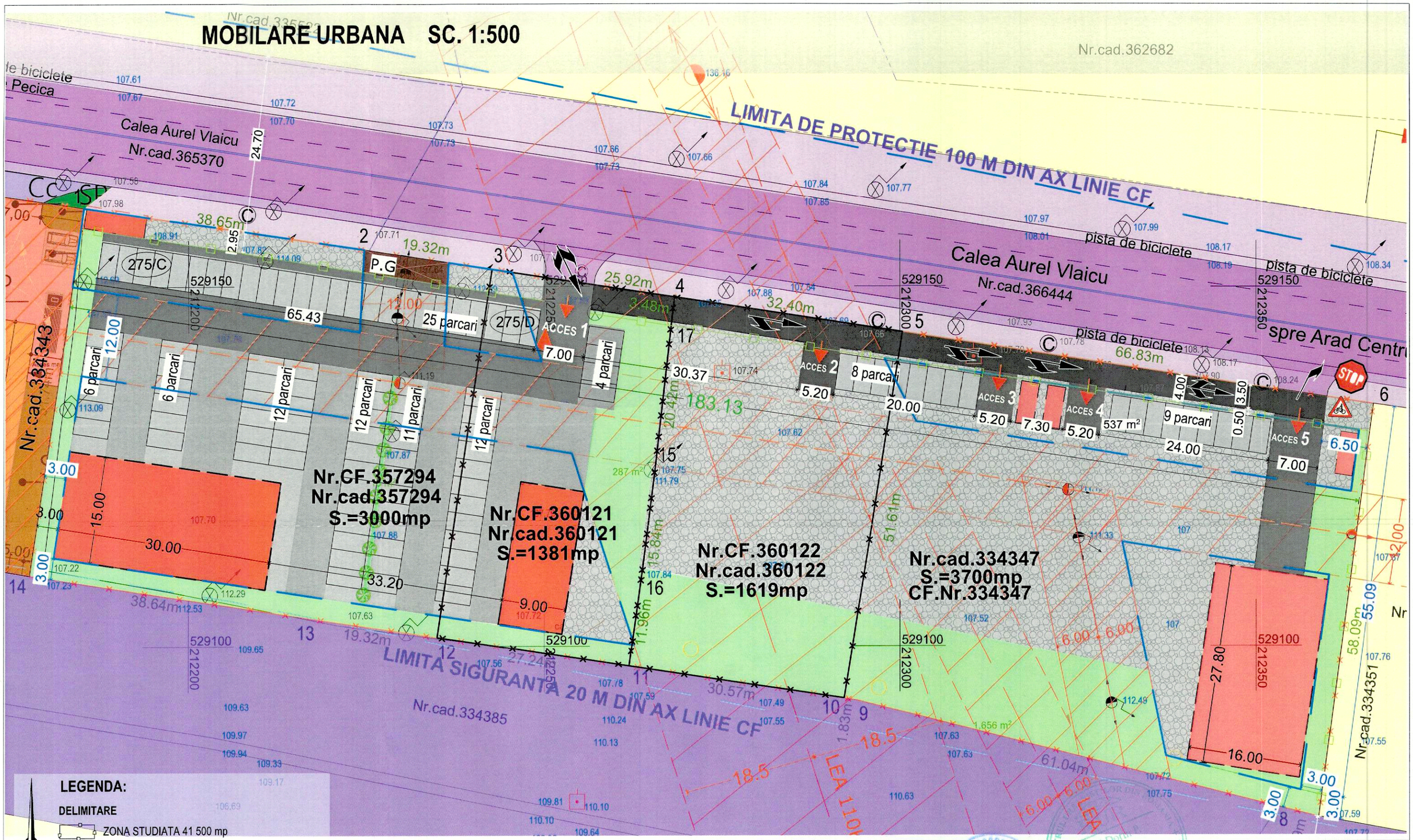
Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Plansa nr.: 05 URB

MOBILARE URBANA SC. 1:500



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS

- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI, PARCARI
- AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 836 131
staconsarad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:500 | Format: A3

Data: MAI 2024

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

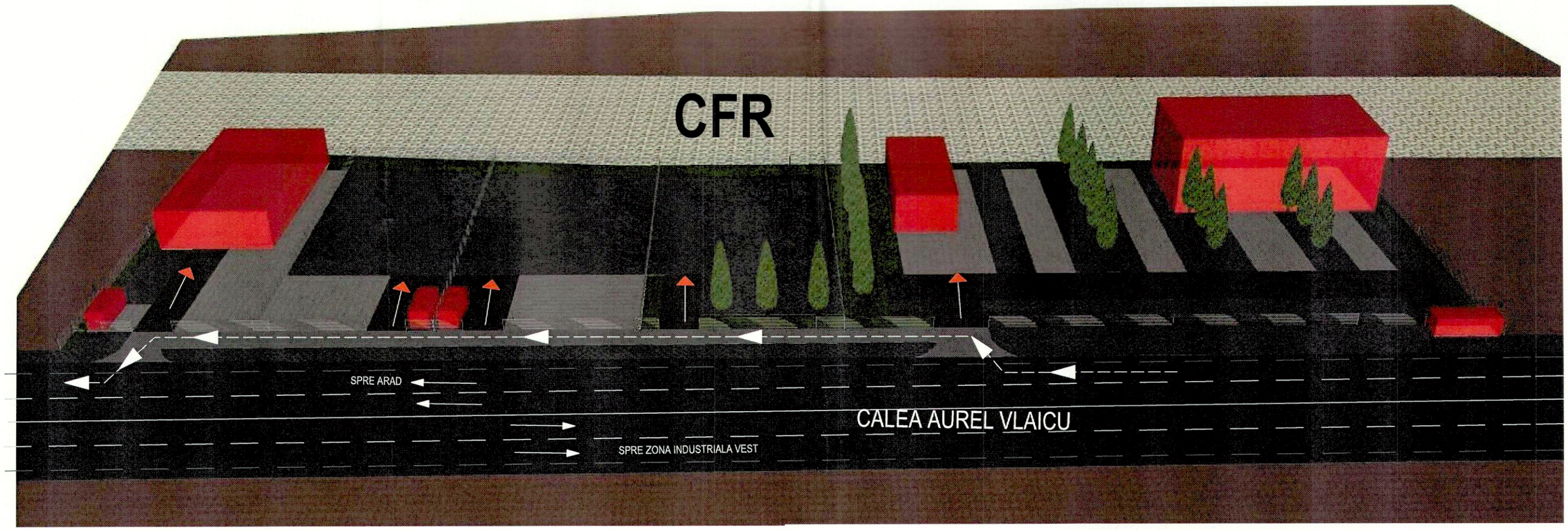
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

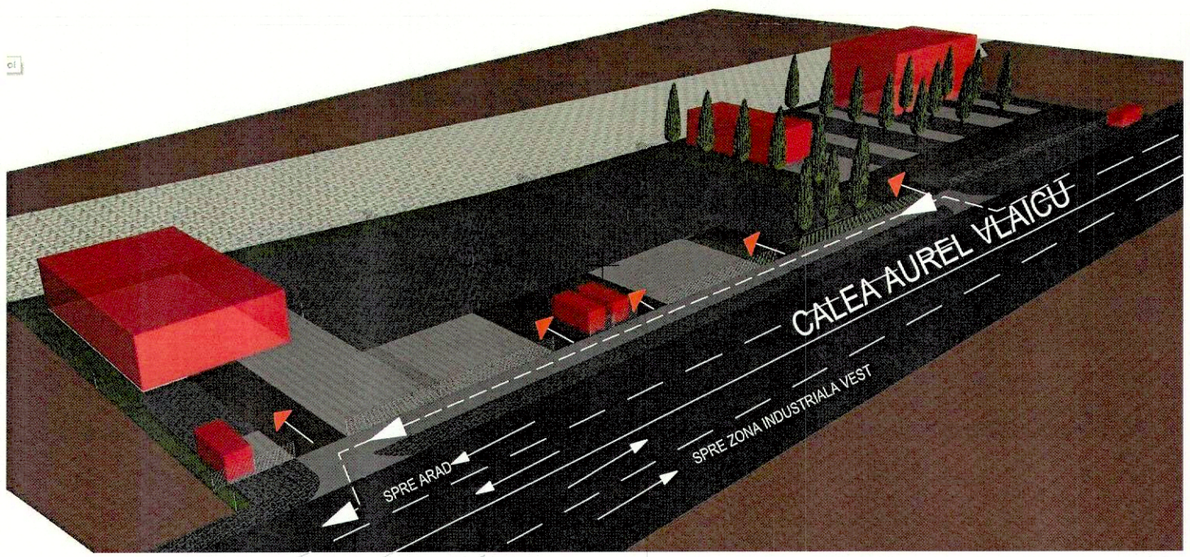
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

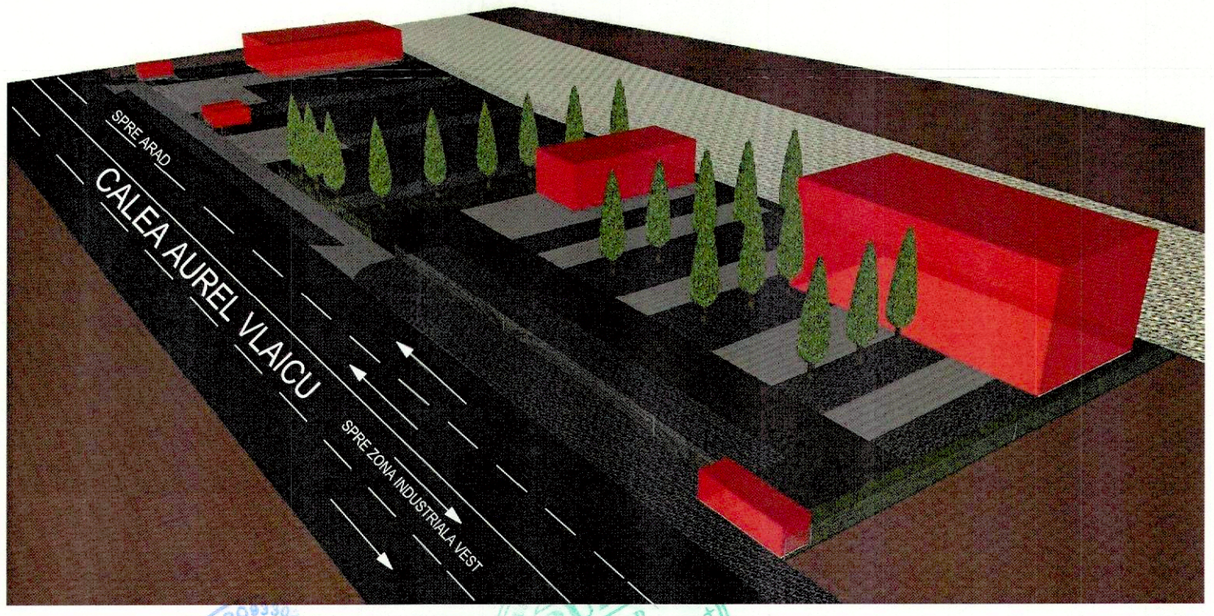
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: MOBILARE URBANA

Plansa nr.: 06 URB







CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CIF 310133
tel: 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Titlu plansa: ILUSTRARE URBANISTICA

Plansa nr.: 07 URB

STUDIU CVARTAL SC. 1:2000

PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr.267 din 17 mai 2024
"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - MAGAZIN DE MOBILA"
BENEFICIARI : IVASCO DUMITRU si MOGIRZAN MARINELA

PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr.226 din 03 septembrie 2010
"CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO + SERVICE AUTO BMW -P "
BENEFICIAR: GRUP WEST PREMIUM SRL

AMPLASAMENTUL STUDIAT
"CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"

DOCUMENTATIE DE URBANISM IN CURS DE APROBARE
"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE
BENEFICIAR: SC.THRUST HOLZHAUSE SRL

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
Bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel. 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:2000 | Format: A3

Data: MAI 2024

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: STUDIU CVARTAL

Plansa nr.: 08 URB

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

Nr. cerere	158635
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198155493

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334347 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 275/E

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	334347	3.700	imobil inscris in CF sporadic 310540; 310540.CGXML

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
78486 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 3615/2003, din 01/01/1950 (ACT_NOTARIAL CONTRACT_VANZARE-CUMPARARE);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **JURCOI GHEORGHE**, casatorit cu 2) **JURCOI LUCRETIA**	
	OBSERVATII: incheiere 10611/2003;	

C. Partea III. SARCINI .

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

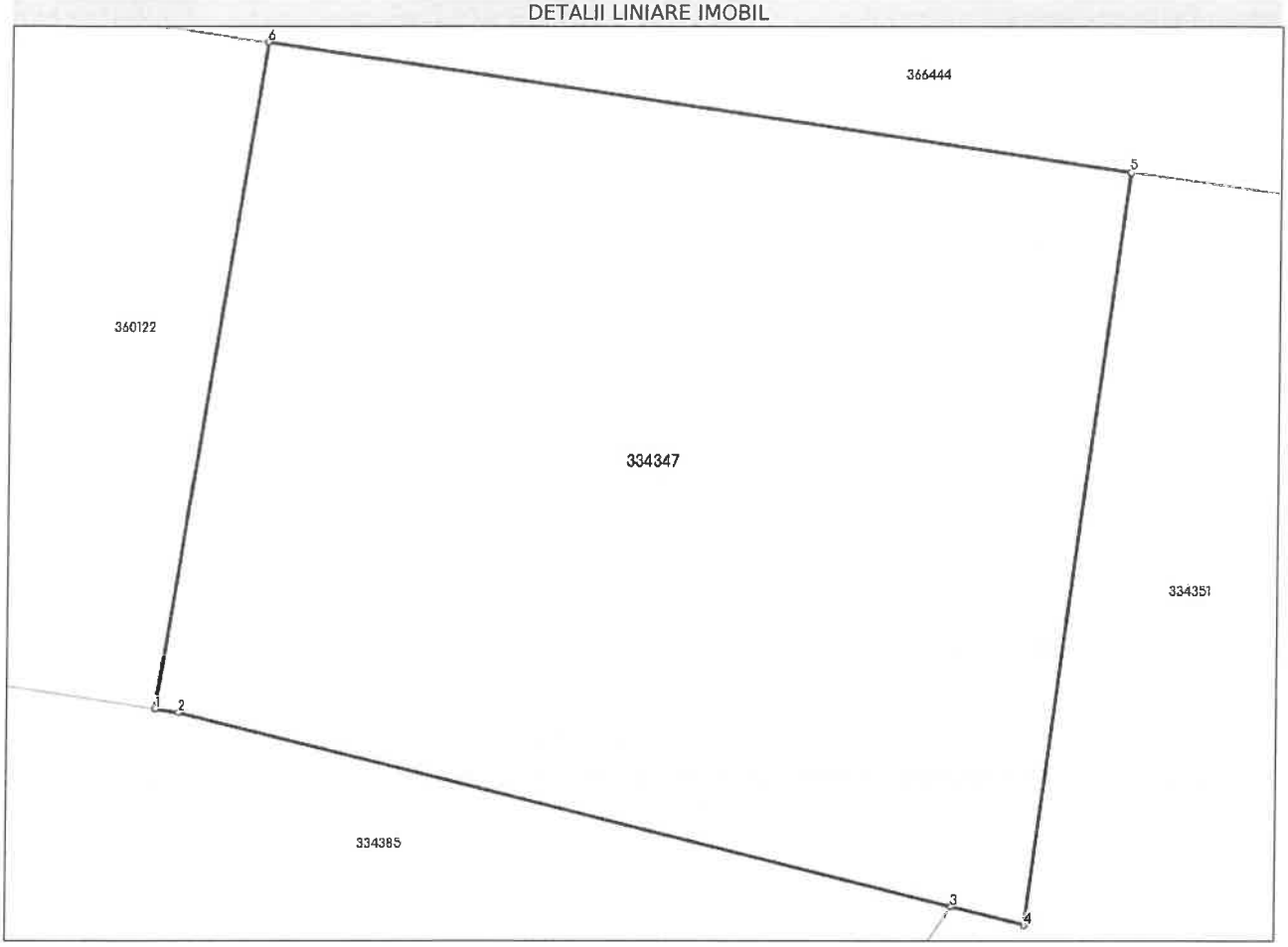
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
334347	3.700	imobil inscris in CF sporadic 310540; 310540.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	3.700	142	A1465/11/1/3/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.826
2	3	61.037
3	4	5.792
4	5	58.089
5	6	66.826
6	1	51.613

**** 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,
05/12/2025, 09:22

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

Nr. cerere	158636
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198156006

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360121 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str CALEA AUREL VLAICU, Nr. 275/D

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360121	1.381	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9690 / 27/01/2022		
Act Notarial nr. 96, din 27/01/2022 emis de NP Fildan Teodor;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 360121 a imobilului cu numarul cadastral 360121 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 356927 inscris in cartea funciara 356927;	A1
Act Notarial nr. 3615, din 30/06/2003 emis de NP FILDAN TEODOR;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, in rangul inch.cf.nr. 10611/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **JURCOI GHEORGHE**, casatorit cu 2) **JURCOI LUCRETIA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 356927/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 34132 din 15/03/2021; pozitie transcrisa din CF 334346/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 12065 din 14/02/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

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

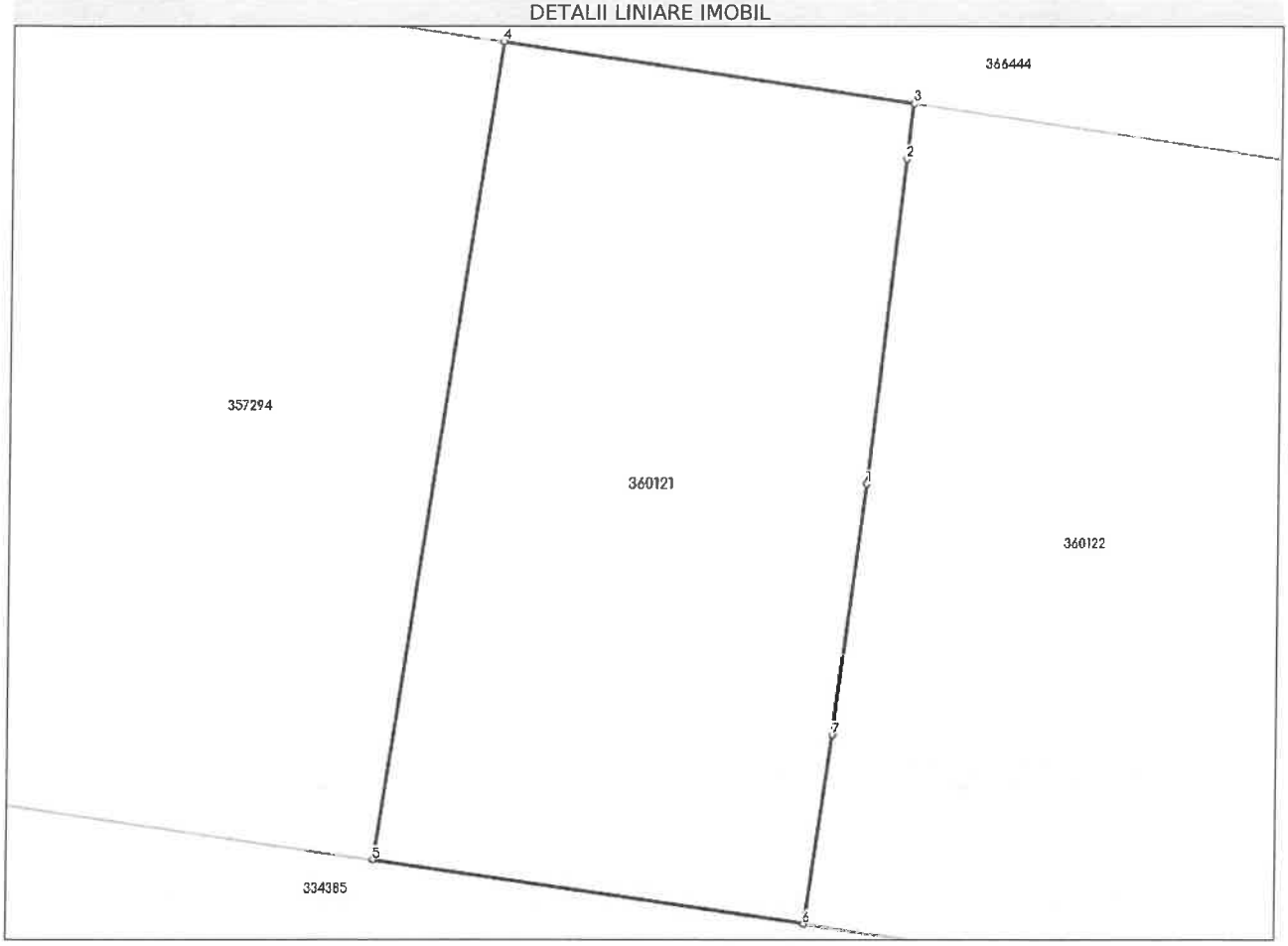
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360121	1.381	

* 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	1.381	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.417
2	3	3.476
3	4	25.923
4	5	51.729
5	6	27.238
6	7	11.961

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	15.837

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/12/2025, 09:22

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

Nr. cerere	158637
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198156005

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360122 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 275/D/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360122	1.619	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9690 / 27/01/2022		
Act Notarial nr. 96, din 27/01/2022 emis de NP Fildan Teodor;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 360122 a imobilului cu numarul cadastral 360122 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 356927 inscris in cartea funciara 356927;	A1
Act Notarial nr. 3615, din 30/06/2003 emis de NP FILDAN TEODOR;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, in rangul inch.cf.nr. 10611/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **JURCOI GHEORGHE**, casatorit cu 2) **JURCOI LUCRETIA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 356927/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 34132 din 15/03/2021; pozitie transcrisa din CF 334346/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 12065 din 14/02/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

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

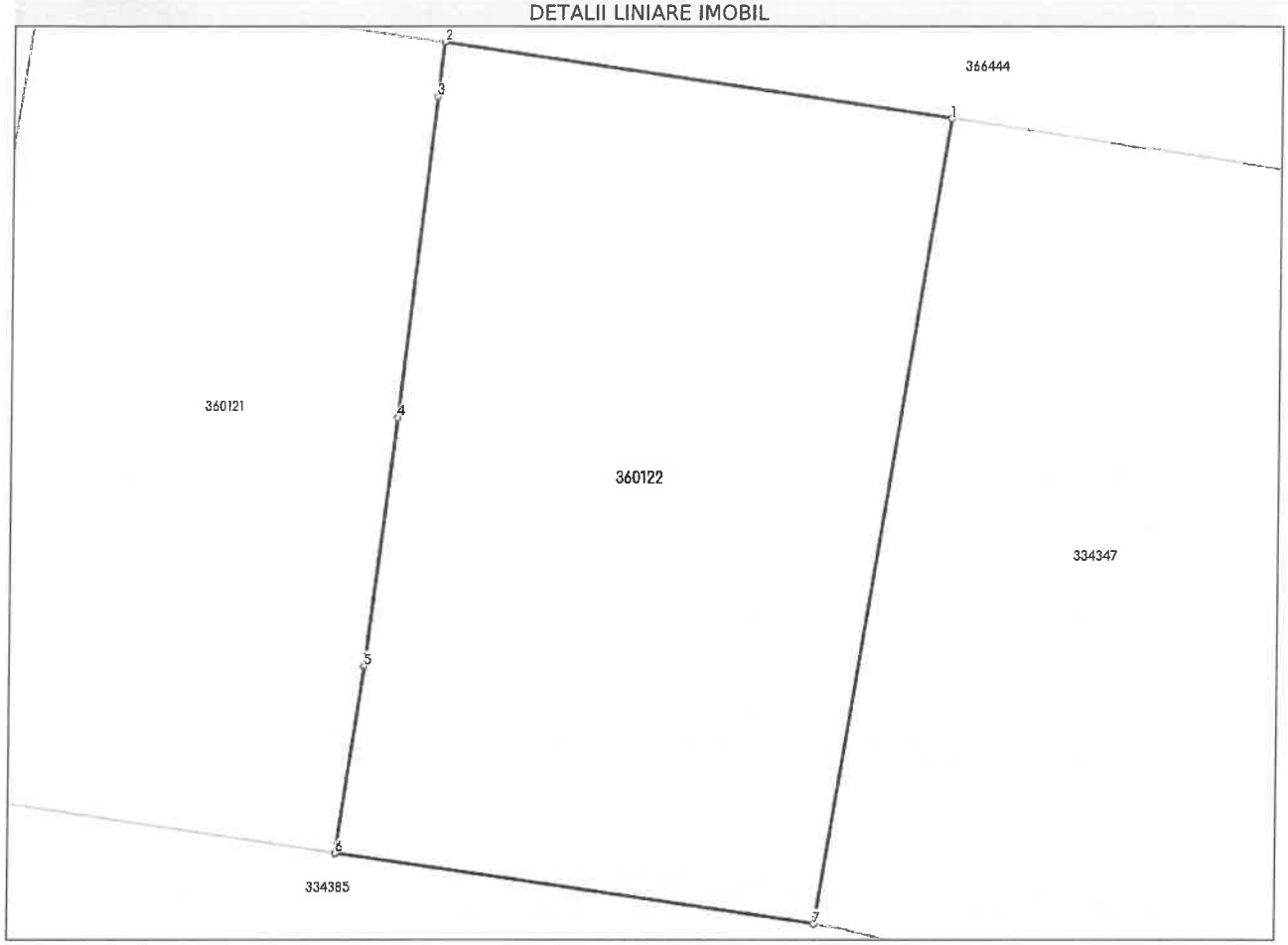
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360122	1.619	

* 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	1.619	-	-	-	LOT 2

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	32.403
2	3	3.476
3	4	20.417
4	5	15.837
5	6	11.961
6	7	30.57

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	51.613

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/12/2025, 09:22

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

Nr. cerere	158638
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198156007

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357294 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 275/C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	357294	3.000	Teren imprejmuit; .

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
54869 / 14/04/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 30/12/2013 emis de JURCOI GHEORGHE;		
B4	se noteaza respingerea cererii inaintata de Jurcoi Gheorghe pentru indreptarea erorii materiale de pozitionare a terenului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 334344/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 103876 din 30/12/2013;	
Act Notarial nr. 441, din 13/04/2021 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, in rangul inch.cf.nr. 10611/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **JURCOI GHEORGHE**, si sotia 2) **JURCOI LUCRETIA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
117669 / 21/07/2021		
Act Notarial nr. 871, din 20/07/2021 emis de Batea Cosmin Razvan;		
C1	Intabulare, drept de UZsi SERVITUTE de trecere subterana de suprafata sau aeriana	A1
	1) **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**	

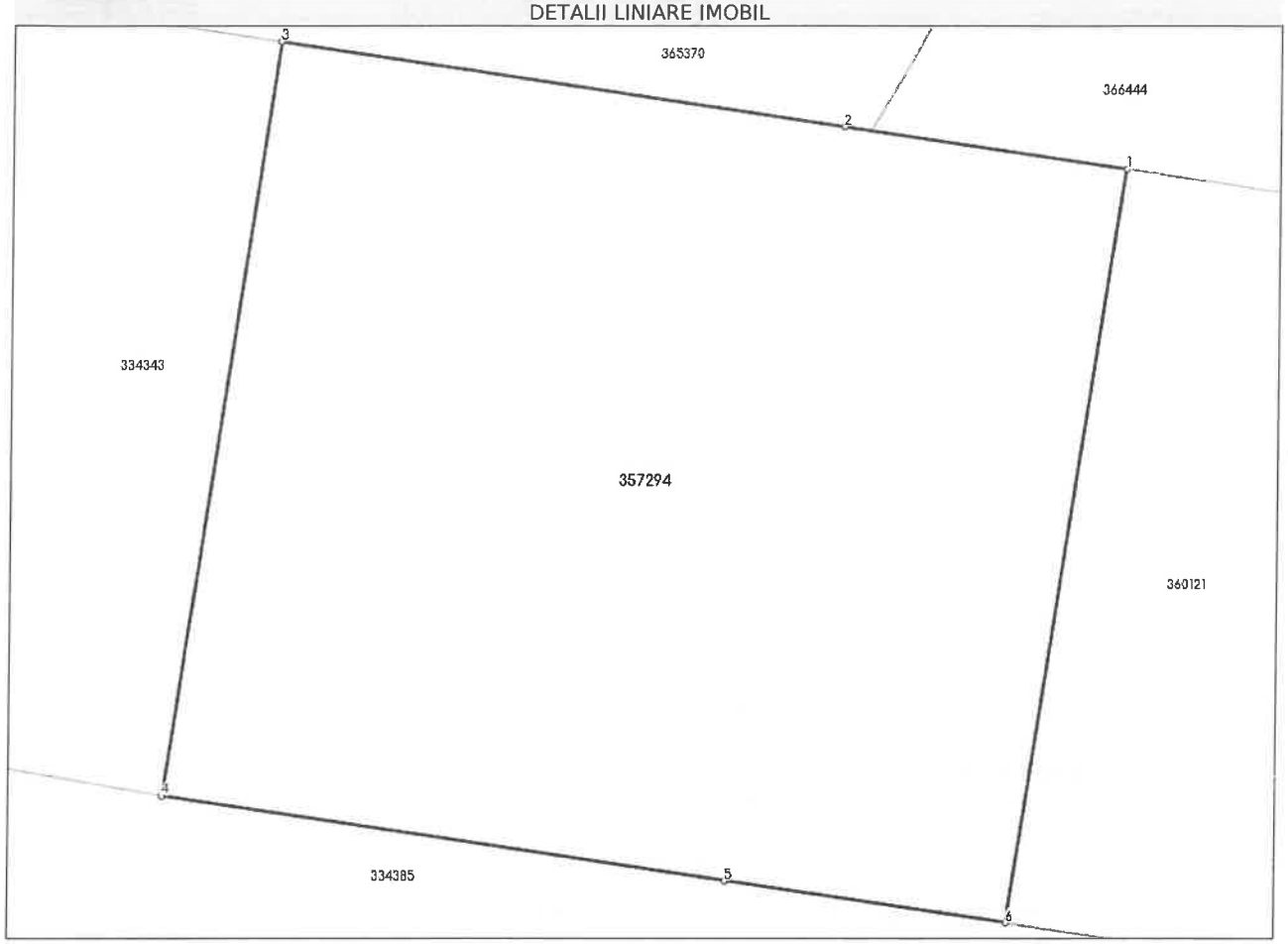
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
357294	3.000	.

* 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	3.000	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.324
2	3	38.651
3	4	51.737
4	5	38.64
5	6	19.325
6	1	51.729

**** 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 și ora generării,
05/12/2025, 09:23

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2115 / 2025

Întocmit astăzi, **09/09/2025**, privind cererea **98640** din **14/08/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** JURCOI GHEORGHE
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
plan sit	12.08.2025	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
764	17.05.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
anexe	12.08.2025	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 2115 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC IN SCOPUL:
INTOCMIRE PUZ SI RLU ''CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE'', conform C.U. 764/2024 emis de Primaria Mun. Arad.
Amplasamentul zonei supusa investitiei este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, UAT Arad, Jud. Arad, identificat prin nr. cadastral 357294, 360121, 360122 si 334347 înscris în cartea funciară nr. 357294 Arad, cartea funciară nr. 360121 Arad, cartea funciară nr. 360122 Arad si cartea funciară nr. 334347 Arad. Masuratorile topografice necesare pentru realizarea investitiei au fost realizate pe suprafata de 9700mp.
Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 764/2024 eliberat de Primaria Municipiului Arad.
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
334347	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 334347 pe o suprafata de 3700 mp!
360122	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 360122 pe o suprafata de 1619 mp!
360121	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 360121 pe o suprafata de 1381 mp!
357294	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 357294 pe o suprafata de 3000 mp!
-	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela Alionescu

Semnat digital de Alionescu Mihaela
DN: cn=Alionescu Mihaela, givenName=Mihaela, sn=Alionescu, o=OCPI, l=Mun.Timisoara, st=Timis, c=RO, serialNumber=AM1301
Data: 2025.09.09 09:42:53 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

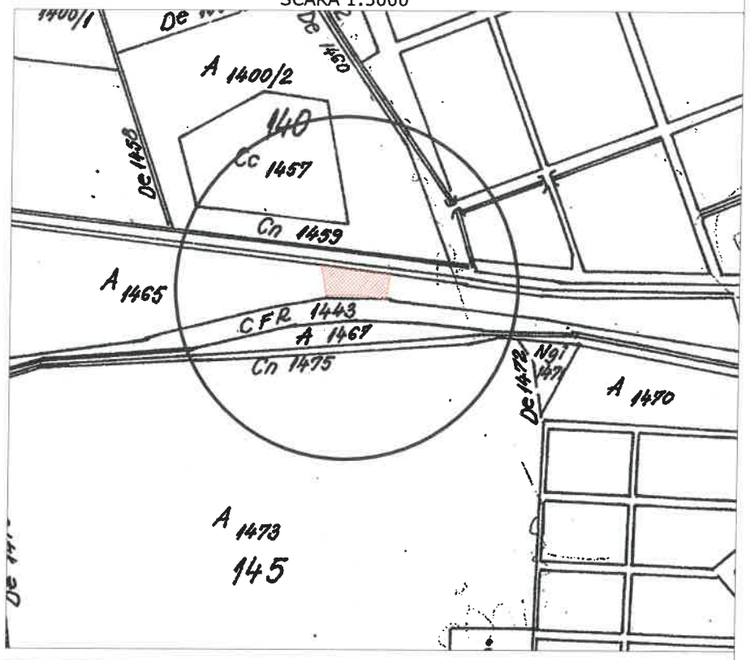
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu,Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

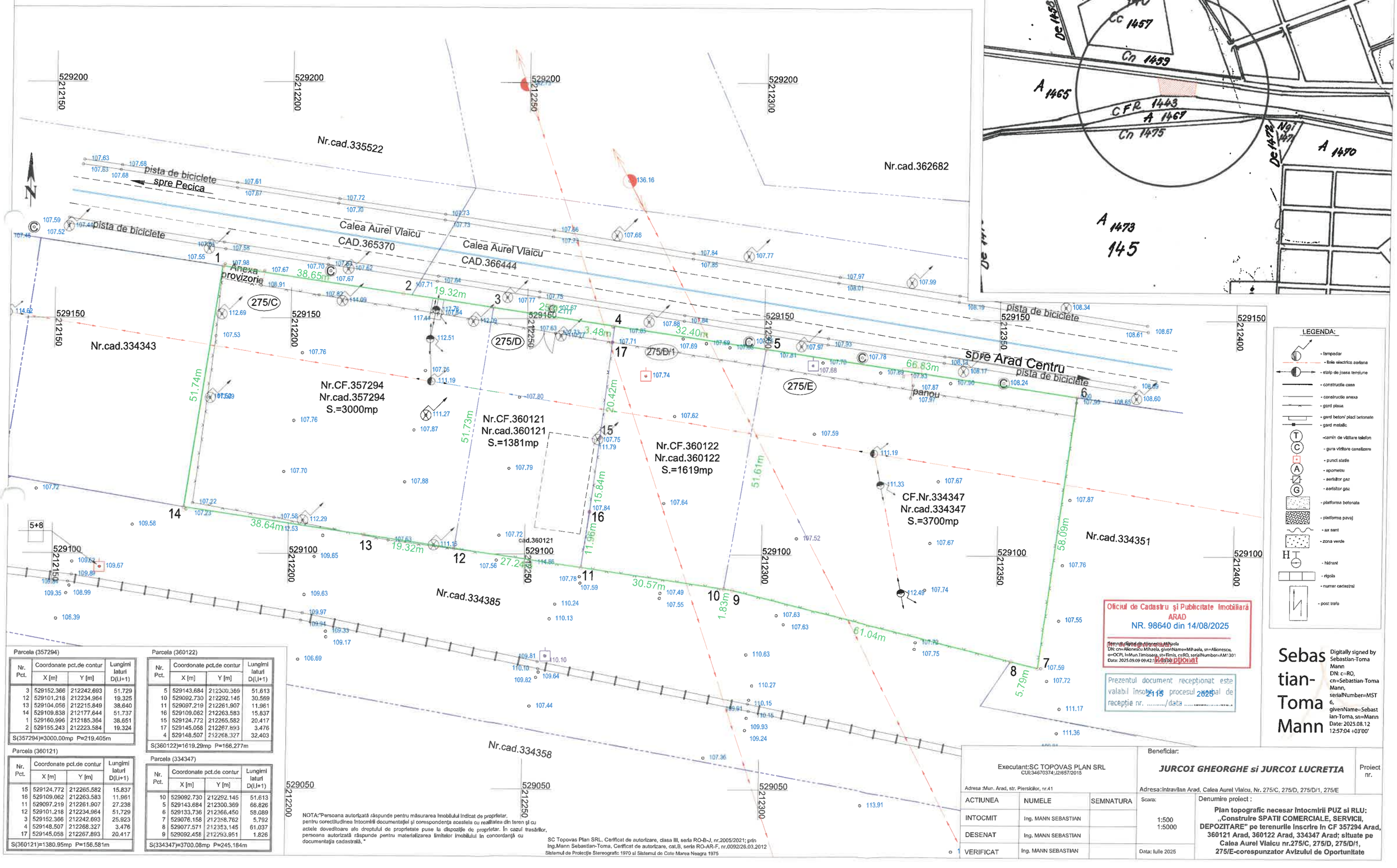
Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
357294, 360121, 360122, 334347	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
357294	A	3000	teren imprejmuit
360121	A	1381	
360122	A	1619	
334347	A	3700	
Total		9700	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000





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

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

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

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
NR. 98640 din 14/08/2025
Semnătură digitală de Alionescu Mihaela
DN: cn=Alionescu Mihaela, givenName=Mihaela, sn=Alionescu, o=OCPI, lsMun.Timisoara, ou=Tim1s, c=RO, serialNumber=AM1301
Data: 2025.09.09 09:42:[illegible]

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. ...../data 2115 2025

Sebastian-Toma Mann
Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST 6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2025.08.12 12:57:04 +03'00'

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015 Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA Adresa:Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Proiect nr.
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:5000	Denumire proiect : Plan topografic necesar întocmirii PUZ si RLU: „Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE" pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E-corespunzator Avizului de Oportunitate
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN			
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN			
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data: Iulie 2025	

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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

Ca urmare a cererii adresate de către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCRETIA, cu domiciliul în Jud. [illegible] înregistrată cu nr. 6050[illegible] depuse cu adresele nr. 17763/27.02.2025 și nr. 26525/24.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 10 din 08.04.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**, amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, Județul Arad,** pe parcelele identificate în extrasele **C.F. nr. 357294 – Arad, C.F. nr. 360121 – Arad, C.F. nr. 360122 – Arad, C.F. nr. 334347 – Arad,** cu o suprafață totală de **9.700,00 mp.**

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

- Nord: Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 351420 – Arad, teren reglementat prin Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE", amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad, pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 362682 – Arad, cu o suprafață totală de 15.496,00 mp, beneficiar S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L., proiectant S.C. STACONS S.R.L., aflat în etapa a II-a de elaborare a propunerilor;
- Sud: Cale ferată, Arad – Nădlac, identificată prin C.F. nr. 334385 – Arad;
- Vest: parcelă proprietate privată reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 267 din 17 mai 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire spațiu comercial- magazin de mobilă" intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad Proprietari/dezvoltatori: Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela, Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.;
- Est: parcelă proprietate privată reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr.226 din 3 septembrie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Construire showroom auto + service auto BMW-P", amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.275B, județul Arad, beneficiar S.C. Grup West Premium S.R.L., proiect nr.27/2010, elaborat de S.C. Stacons S.R.L., arhitect R.U.R. Darida Ioan.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:
-funcțiuni existente: parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic.
-folosința actuală: terenul este proprietate privată, Stot = 9.700,00 mp, identificat prin:

-C.F. nr. 357294 – Arad – arabil în intravilan, S = 3.000,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-C.F. nr. 360121 – Arad – arabil în intravilan, S = 1.381,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-C.F. nr. 360122 – Arad – arabil în intravilan, S = 1.619,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-C.F. nr. 334347 – Arad – arabil în intravilan, S = 3.700,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-funcțiunea propusă: zonă servicii, depozitare, comerț.

3. Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de înălțime P+2E, H maxim coamă = 12,00 m
- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,00
- Spațiu verde = minim 15%

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. 764 din 17.05.2024.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor **C.T.A.T.U. din data de 19.08.2024 și data de 13.03.2025**

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
- se propune o banda de circulație (3,50 – 4,00 m) în incintă, pe limita de proprietate. Se asigură un acces din Calea Aurel Vlaicu și o ieșire în capătul parcelei reglementate. Din această bandă se asigură 5 accesuri în incintă, primul acces este de 7,00 m, accesul 2, 3, 4 este de 5,20 m și accesul 5 este de 7,00 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024**.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului:

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședințelor **C.T.A.T.U. din data de 19.08.2024 și data de 13.03.2025.**

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Red./Verif./2ex/LF/IB

PMA -A5-12

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 26525 /A5/08.04.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire spații comerciale, servicii, depozitare
- Amplasament - intravilan, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, C.F. nr. 357294 – Arad, nr. 360121 – Arad, nr. 360122 – Arad, nr. 334347 - Arad
- Beneficiari: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
- Proiectant arhitectura – S.C. STACONS S.R.L., arh RUR P. Crainic, proiect nr. 28/2024

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

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

- Prin adresele înregistrate cu nr. 66505/01.08.2024, respectiv 17763/27.02.2025 şi 26525/24.03.2025 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 anunţ afişat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetăţenii au fost invitaţi să consulte şi să transmită observaţii în perioada 26.03.2025-04.04.2025, referitor la documentaţia Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunţul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 şi s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Iniţiatorul P.U.Z-ului a afişat anunţul 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 26.03.2025 menţinandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observaţiilor şi propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locaţia stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul şedinţelor Comisiilor Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, organizate în data de 19.08.2024, respectiv 13.03.2025.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecţii.

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

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

Cu stimă,

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Giurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		.04.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		08.04.2025

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

- Întocmire P.U.Z. şi R.L.U. – Construire spaţii comerciale, servicii, depozitare
- Amplasament - intravilan, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, C.F. nr. 357294 – Arad, nr. 360121 – Arad, nr. 360122 – Arad, nr. 334347 - Arad
- Beneficiari: JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA
- Proiectant – S.C. STACONS S.R.L., arh. RUR P. Crainic, proiect nr. 28/2024

1. Identificarea părţilor interesate, persoane fizice sau juridice, instituţii publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
   - ……..
   - ……..
   - ……..
2. Modalitatea prin care vor fi informaţi cei interesaţi şi cei potenţial afectaţi referitor la iniţierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
   - publicarea pe pagina de internet si afişarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunţurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
   - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
   - notificare proprietari direct afectaţi de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesaţi de a discuta propunerea cu iniţiatorul şi proiectantul şi de a-şi exprima rezerve, formula observaţii sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităţilor competente:
   - informarea şi consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluţiei nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49
   - observaţiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluţiei nr.75, Serviciul Relaţii cu Publicul
4. Calendarul propus de iniţiator pentru îndeplinirea obligaţiilor de informare şi consultare a publicului:

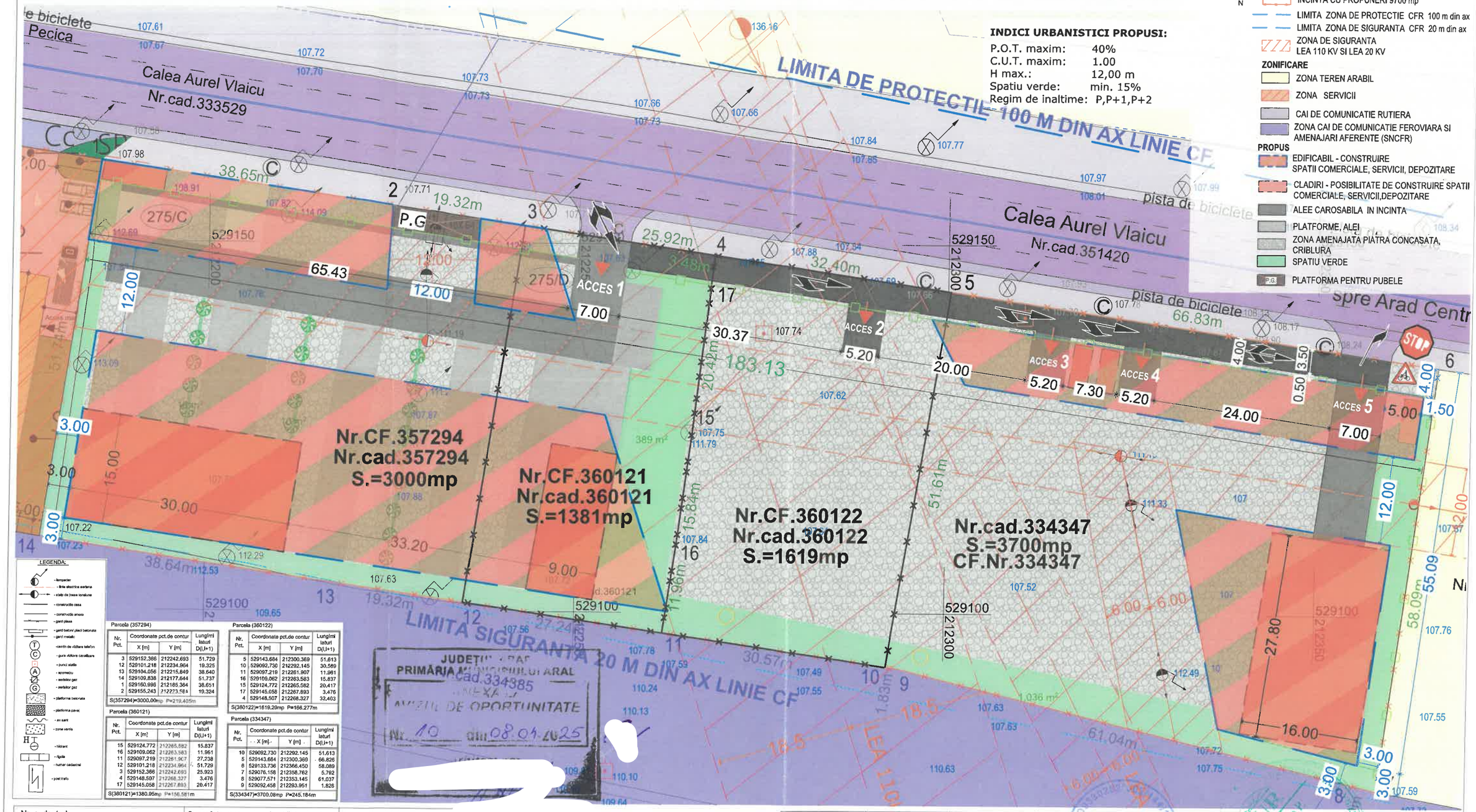
Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂŞURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunţarea intenţiei de elaborare	26.03.2025-04.04.2025
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente **Beneficiar** **Elaborator**

CONCEPT PROPUS SC. 1:500

STUDIU DE OPORTUNITATE



INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- PLATFORMA PENTRU PUBELE

LEGENDA:

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.20mp P=166.277m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	26.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	1 455	15.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	2050	21.1
Zona amenajata piatra concasata	-	-	3 640	37.5
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bdul Iuliu Maniu, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

InterConformity
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: S.O.

Titlu plansa: CONCEPT PROPUS

Plansa nr.: 03 URB

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

UNICERT ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

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

Nr. ad. 43978/A5/17.06.2025

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

Către,
JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
Mun. [redacted]

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"**, amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, Județul Arad,** pe parcelele identificate în extrasele **C.F. nr. 357294 – Arad, C.F. nr. 360121 – Arad, C.F. nr. 360122 – Arad, C.F. nr. 334347 – Arad,** cu o suprafață totală de **9.700,00 mp**, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor,

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de **27.05.2025**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, va respecta următoarele:
-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;*
-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		17 IUN. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		16.06.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.43978/A5/ 17.06.2025

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire spații comerciale, servicii, depozitare
Amplasament: - municipiul Arad, CA Vlaicu nr.275/C, nr.275/D, nr. 275/D/1, nr.275/E, C.F. 357294, CF 360121, CF 360122, CF 334347– Arad
Beneficiari: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
Proiectant: - SC STACONS SRL, arh. RUR Dorin Crainic, proiect nr. 28/2024

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.43978/13.05.2025, 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 30.05.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 30.05.2025-13.06.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism identificate cu CF 334343, SC SPRINT INVESTMENT 2000 SRL, SC DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		17 IUN. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.06.2025

Red. A.G./2ex

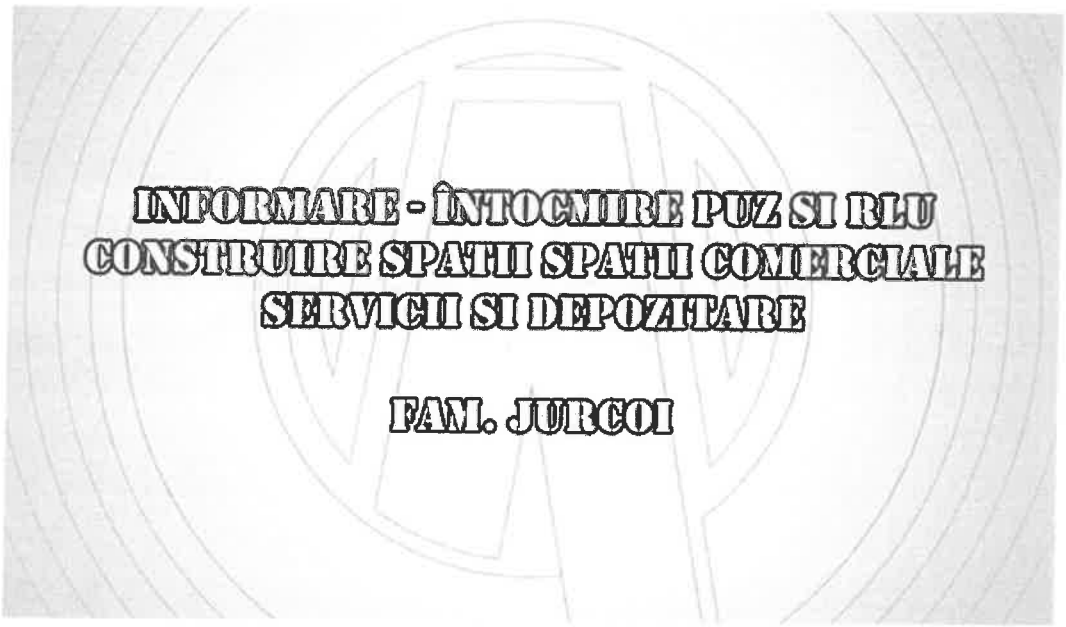
ARADOBIECTIV

ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

INFORMARE – Întocmire PUZ și RLU construire spații comerciale, servicii, depozitare | Fam. Jurcoi

4 august 2025 | By **Arad Obiectiv**



JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA, in calitate de titulari ai proiectului – *INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE,* mun.Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 ARAD, anunta publicul interesat asupra ***depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu.***

Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului F.N., zilnic (orele 8 :00-16 :00).

Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, in termen de 15 zile de la publicarea anuntului.

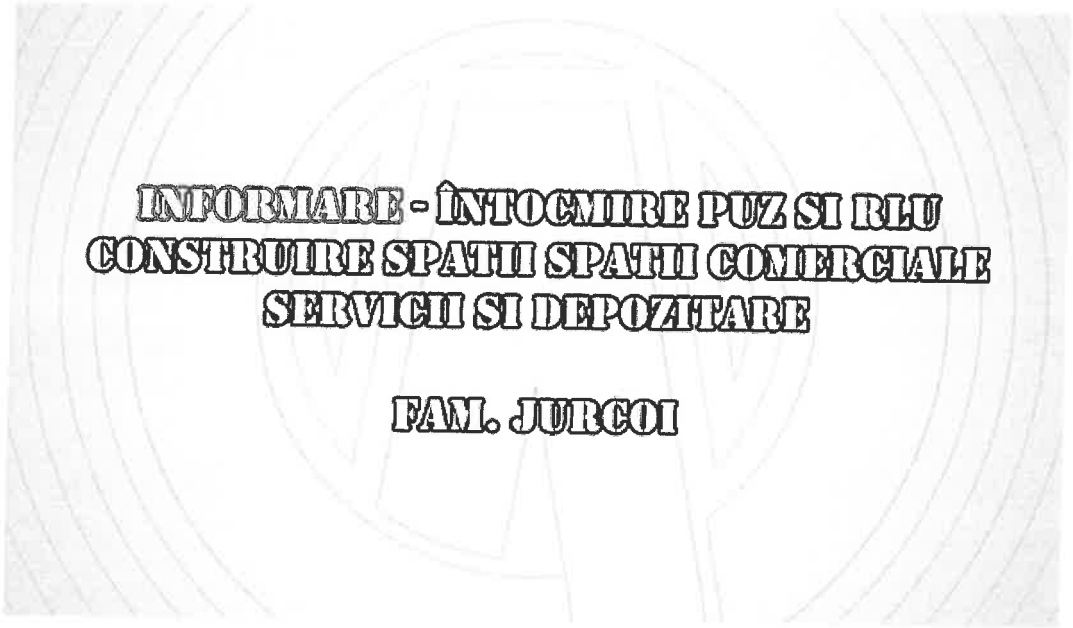
ARADOBIECTIV

ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

INFORMARE - Întocmire PUZ și RLU construire spații comerciale, servicii, depozitare | Fam. Jurcoi

1 august 2025 | By **Arad Obiectiv**



JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA, in calitate de titulari ai proiectului – *INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE,* mun.Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 ARAD, anunta publicul interesat asupra ***depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu.***

Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului F.N., zilnic (orele 8 :00-16 :00).

Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, in termen de 18 zile de la publicarea anuntului.

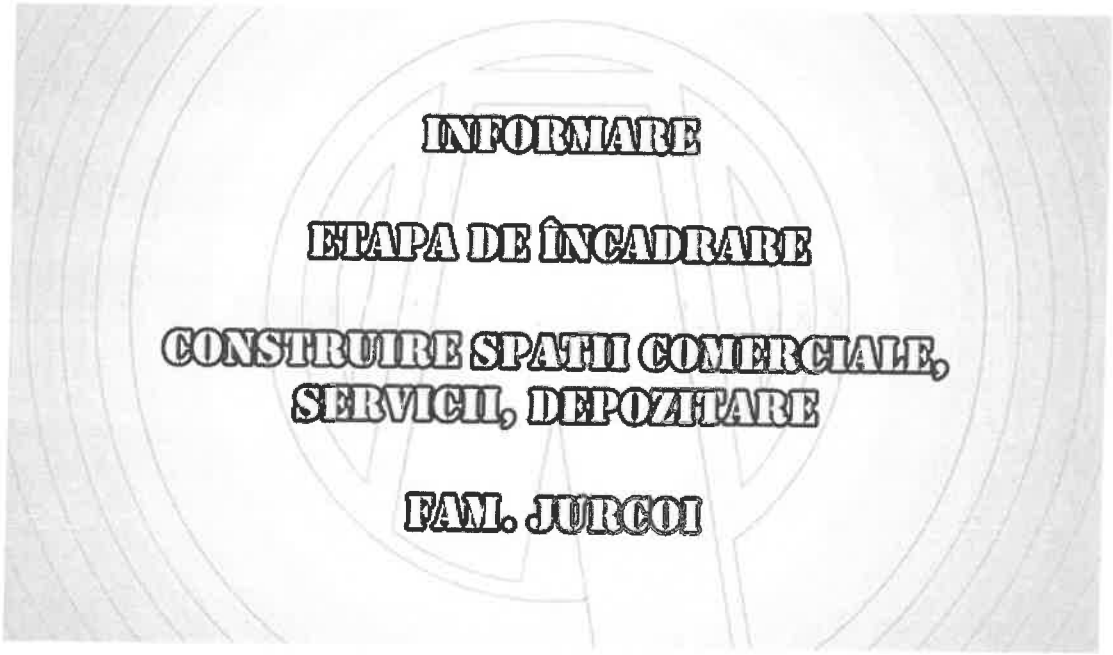
ARADOBIECTIV

ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

INFORMARE - Etapa de încadrare - Construire spații comerciale, servicii, depozitare | Fam. Jurcoi

26 august 2025 | By **Arad Obiectiv**



Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia, titulari ai planului *PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE*, propus a fi realizat in mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan, C.F.NR.357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad, aduce la cunostinta publicului decizia etapei de incadrare, conform HG nr.1076/2004, este cea de adoptare a planului fara aviz de mediu.

Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite in scris la sediul ANMAP – DJM Arad, Splaiul Mures, FN, jud.Arad.

LISTA CENTRALIZATOARE
AVIZE OBTINUTE

Conform certificat de urbanism nr.764/ 17.05.2024 emis de Primaria Municipiului Arad

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA
Denumire lucrare: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
Amplasament: ARAD, STR. CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 ARAD
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 28 /2024
Faza de proiectare: PUZ

Lista avizelor obtinute conform certificat de urbanism. *nr.764/ 17.05.2024* este urmatoarea:

1. DOVADA RUR
2. PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025
3. PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/2025
4. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 10/ 08.04.2025
5. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025
6. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.43978/A5/17.06.2025
7. ANUNTURI ZIAR
8. ADRESA NEGATIE AGENTIA PENTRU PROTECTIA A MEDIULUI NR.DJM AR/16347/ 05.09.2025
9. AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.30325/ 21.10.2025
10. AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025
11. AVIZ RETELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025
12. AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025
13. AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025
14. AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR.19200/ 14.08.2025
15. AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025
16. AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025
17. AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025
18. AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025
19. AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad. 82462/Z1/18.09.2025
20. AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025
21. AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025
22. AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025
23. AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025
24. AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025
25. AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025
26. PROCES VERBAL CFR NR.3/3/1/5/7212/3.11.2025
27. STUDIU GEOTEHNIC NR.225/ 2025
28. REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025

C.U.I. RO9330282 J02/144/1997 STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR CRAINIC Dorin arhitect DEF 6 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

sef de proiect,
arh. CRAINIC Dorin

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. DJM AR/16347/05.09.2025

Ca urmare a notificării adresată de **JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA,** cu domiciliul în Arad, str. Spaiul General praporgescu, nr. 32, jud. Arad, privind planul **„PUZ şi RLU: Construire spaţii comerciale, servicii, depozitare”,** propus a fi realizat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF nr.357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad, înregistrată la ANMAP - DJM Arad cu nr. 2866/R/14376 din 05.08.2025, **în baza:**
- **HG nr. 43/2020** privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor, modificată şi completată prin şi **HG nr. 332/2025;**
- **OUG nr. 103/2024** privind reorganizarea unor instituţii publice din domeniul mediului, apelor şi pădurilor, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative;
- **HG nr. 311/2025** privind organizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;

precum şi a:
- **Deciziei nr. 30/11.04.2025, nr. 39/14.04.2025 şi nr. 412/16.07.2025**, emise de Preşedintele ANMAP;

Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate - DJM Arad
- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 20.08.2025 şi a completărilor ulterioare înregistrate la ANMAP - DJM Arad cu nr. 3159/R/15849 din 28.08.2025;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. şi a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:
Planul „PUZ şi RLU: Construire spaţii comerciale, servicii, depozitare”, propus a fi realizat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF nr.357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad, titulari **JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA, nu necesită evaluare de mediu şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:
a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor
Amplasamentul planului este situat în partea de N-V a municipiului Arad, la sud de Calea Aurel Vlaicu. Suprafaţa amplasamentului este de 9700 mp şi este identificat prin C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347.
Destinaţia conform PUG este intravilan, în UTR 24, categoria de folosinţa actuală este arabil.
Pozitia parcelei studiate a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor din zonă, construindu-se mai multe unităţi de spaţii comerciale, servicii şi depozitare, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei acest caracter.
Obiectivul principal al documentatiei de urbanism:
- stabilirea funcţiuniilor şi reglementarea condiţiilor de construibilitate ale amplasamentului;
- reglementarea accesurilor în incintă din strada adiacentă;
- reglementarea branşării infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării utilităţilor necesare pentru buna funcţionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcţiunilor admise şi interzise, a înalţimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT şi CUT, a retragerii clădirii faţă de aliniament şi distanţele faţă de

Adresa: Arad, Splaiul Mureşului, FN, Cod poştal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@djmar.anmap.gov.ro website: https://djmar.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incintă, alei pietonale;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- sistematizarea verticală a terenului;
- se vor rezolva disfunctionalitățile zonei studiate;
- respectarea limitelor de siguranță și de protecție LEA și CFR;
În incinta reglementată se intentionează dezvoltarea zonei cu funcțiunea de servicii, depozitare, comerț prin realizarea unor construcții cu regim de înaltime P, P+1E, P+2E
Incinta amenajata va fi alcatuita din:
- zone construibile în interiorul careia se vor amplasa construcții cu spații: servicii, depozitare, comert;
- drum de incintă;
- platforme - parcarea se va face exclusiv pe proprietate și vor fi pavate/asfaltate cu system de preluare a apelor pluviale;
- zone verzi amenajate;
- împrejmuirea este existentă;
- amenajari aferente cum ar fi semnalistică, obiecte edilitare;
Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, conform HCLM 187 din 28.03.2024;
Sunt calculate (minim 25 locuri de parcare) si reprezentate estimativ 130 locuri de parcare, pentru servicii-depozitare-comert;

SPAȚII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi/înierbate sau cu plantatii de arbori de înalțime mica/medie pentr umbrire, într-un procent de 15% pentru funcțiunea servicii.

Modernizarea circulației

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulație de 3.50-4.00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.
Se propune o banda de circulatie (3.50 - 4.00 m) în incintă, pe limita de proprietate. Se va asigura un acces din C.A.Vlaicu și o ieșire în capătul parcelei studiate. Din această bandă se asigură 5 accese în incintă.

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	9 700	100%	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0%
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4%
Platforme , alei	-	-	665	6.8%
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8%
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0%
TOTAL	9 700	100%	9 700	100%

Alimentarea cu apă - va fi asigurată din rețeaua existentă a municipiului Arad;
Canalizare menajeră - incinta va fi racordată la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului;
Canalizarea pluvială
- apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă;
- apele pluviale de pe platformele carosabile și parcări vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere/rigole carosabile, preepurate într-un separator de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă;

Alimentarea cu energie electrică - pe amplasament există bransament la rețeaua de energie electrică, noua funcțiune și organizare a incintei studiate va impune noi soluții privind alimentarea cu energie electrică a întregului obiectiv.

Gospodăria comunală

Deșeurile produse vor fi depozitate în pubele și containere amplasate într-un loc special amenajat. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate pe baza unui contract de prestări servicii.

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

Incinta propusă spre reglementare se invecinează direct cu următoarele imobile:
La Nord: DN 7E 275 Calea Aurel Vlaicu

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

- proprietate publică Calea Aurel Vlaicu UAT Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 si CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.
- proprietate publică Mun. Arad, Consiliul Local Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

La Vest: Zonă servicii (PUZ aprobat),
- proprietate privată Ivasco Dumitru si Mogirzan Marinela, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

La Est: proprietate privată SC SPRINT INVESTMENT 2000 SRL, loc. Arad, intravilan, Jud. Arad, identificată prin CF nr. 334351 Arad, nr.top. 334351.

La Sud: proprietate publică - Statul Roman, Ministerul Transporturilor, Infrastructurii si Comunicatiilor, Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A., extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.
- proprietate publică UAT Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

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

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

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare şi are la bază principiul dezvoltării durabile.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform memoriului, la edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

Se vor amenaja spații verzi/inierbate sau cu plantații de arbori de înaltime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de 15% pentru functiunea servicii.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodarirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

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

Documentația Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent și de relaționarea zonei construite cu prezența zonelor verzi amenajate.

Construcțiile propuse nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor

Planul va genera un impact cu caracter local, manifestat în special prin zgomot pe durata executării lucrărilor. Impactul va fi redus, temporar, manifestându-se în zona frontului de lucru şi a organizării de şantier.

- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleaşi 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

Impactul cumulativ în perioada de execuţie a proiectului se poate manifesta doar în condiţiile în care lucrările de execuţie 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 Convenţiei 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 propuse 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.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 409/08.08.2025, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că

Adresa: Arad, Splaiul Mureşului, FN, Cod poştal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@djmar.anmap.gov.ro website: https://djmar.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

"proiectul 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:

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de 9700 mp fiind amplasată în în partea de N-V a municipiului Arad, la sud de Calea Aurel Vlaicu.

Destinația conform PUG este intravilan, în UTR 24, categoria de folosința actuală este arabil;

Pozitia parcelei studiate a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor din zonă, construindu-se mai multe unități de spații comerciale, servicii și depozitare, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei acest caracter.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Zona nu se afla în vecinatatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

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:

Planul implică folosirea terenului pentru "PUZ și RLU: Construire spații comerciale, servicii, depozitare", conform Avizului de oportunitate nr.10/08.04.2025025, emis de Primăria Municipiului Arad.

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

Planul propus nu 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 și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;

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

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

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

Condiții specifice

Protecția calității aerului:

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile și parcări preepurate în separatorul de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția solului și a subsolului:

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

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@djmar.anmap.gov.ro website: https://djmar.anmap.gov.ro

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

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

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

Protecția biodiversității:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație.
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde mirиștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;
- HCLM Arad nr.187/28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte.

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

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

Documentația cuprinde:
- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de urbanism nr. 764 din 17.05.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare, elaborat de SC STACONS SRL;
- Planșe anexa la documentație privind conceptul propus și încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură cu OP nr.1 din 30.07.2025;
- Aviz de oportunitate nr.10 din 08.04.2025, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de în data de 30.07.2025;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea şi completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative dat în 30.07.2025;
- Extrase CF nr. 334347, 357294, 360122 și 360121 Arad, emise de OCPI Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 409/08.08.2025, eliberată de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Aviz nr. 168/12.08.2025 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala I.F. Arad;
- Acord nr. 10291/11.08.2025 emis de TRANSELECTRICA STT Timișoara - Serviciul Tehnic;
- Aviz favorabil ETA nr. 67090/07.08.2025 emis de TRANSGAZ SA;
- Punct de vedere nr. 73829/A5/181.08.2025 emis de Municipiul Arad - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Proces verbal (CSC) nr. DJM AR/15356/206.08.2025 întocmit de reprezentantul ANMAP DJM Arad.

Informarea şi participarea publicului la procedura de reglementare:
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Arad Obiectiv" din 01.08.2025 și 04.08.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP - DJM Arad în 21.08.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Arad Obiectiv " din 26.08.2025.

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

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

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director executiv
Claudiu BOCIOR

ROMÂNIA * AGENȚIA PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE * APELOR SPĂRII

Şef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizaţii
Claudiu BOCIORT

Întocmit, Emil HUSĂRAȘ

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

Ref. int. 30325 / 2757

30325/21.10.2025

JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA
Adresă de corespondență:

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 – "spații comerciale, spații depozitare", pe terenul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF nr. 257294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD NR. TOP/CAD: 357294; 360121; 360122; 334347, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2730,90 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 548,60 m vest de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 107,88 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'02,84" latitudine N; 21°16'07,61" 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. 764 din 17.05.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,88 m (107,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a volumelor 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. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

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.409/08.08.2025

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCREŢIA
Localitatea
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, sau identificat prin CF nr. 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU: - CONSTRUIRE SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, PE TERENURILE ÎNSCRISE IN CF.357294 ARAD, 360121 ARAD, 360122 ARAD, 334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU, NR. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, - CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE
FAZA: PUZ
Proiect nr: 28/2025
Proiectant: SC STACONS SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 1686/08.08.2025
Parscuta Dinu, 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

MEDIC ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2025.08.08 10:58:43 +03'00'

Red. As. Pintilie Viorica

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

Nr. **27465957** din **05/11/2025**

Catre

GHEORGHE JURCOI, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27465957 / 30/07/2025**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE** cu destinatia **comercial, servicii si depozitare** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **Arad**, **Calea Aurel Vlaicu**, nr. **275/C ETC**, bl. **-** , et. **-** , ap. **-** , CF **357294, 360121, 360122, 334347**, nr. cad. **357294, 360121, 360122, 334347**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 27465957 / 05/11/2025

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 341313/13.08.2025 anexat; B. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartin UO ARAD; C. LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, ESTE ECHIPATA IN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA". Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADIACENTI; D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; E. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. F. 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; G. 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; H. La executarea lucrarilor propuse in zona LEA 110kV vor fi respectate reglementarile in vigoare; I. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea UO IT Arad; J.

Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; K. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); L. Distanta minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri in functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85; M. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; N. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; O. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00, ord. 239/2019; P. Stalpii LEA 110kV, LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019; Q. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 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. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00; U. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 5m, NTE 003/04/00; V. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00; W. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00; X. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00; Y. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; Z. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterana de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; AA. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex.va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, 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. 764 / 17/05/2025, respectiv pana la data de 17/05/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

MIRCEA-IOAN CIORTAN
Semnat de MIRCEA IOAN CIORTAN
Data: la 05/11/2025 la 15:55:56 UTC

Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 05/11/2025 la 13:45:47 UTC

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

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Tabita

rețele electrice

UZ CONFIDENȚIAL
Conform Politicii de Clasificare și Tratare a Informației nr. 59

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

Nr. 341313 / 13/08/2025

1. Părțile Contractului

Între RETELE ELECTRICE ROMANIA SA cu sediul în localitatea Bucuresti, sector 3, Bd. Mircea Voda, nr. 30, cam 333, et 3, telefon nr. 0372-545702, fax nr. 0372857277, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. J2002001859405, CUI nr. 14507322, cont nr. RO54CITI0000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Peste Mihai având funcția de Director General, prin imputernicit Ciortan Mircea Ioan având funcția de Manager Zona Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,
și
persoana juridică/persoana fizică GHEORGHE JURCOI cu sediul/domiciliul în localitatea Arad , județul/sectorul Arad, str. Sp Gen David Praporgescu , nr. 32 , telefon nr. 0720768811 , C.N.P 1440924020026 / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul ...., CUI nr , cont nr. .....deschis la Banca ....., reprezentat(ă) prin având funcția de prin împuternicit .....conform împuternicirii nr..... din data ....., telefon.....email.....
titular al certificatului de urbanism și în calitate de solicitant al avizului de amplasament, denumit în continuare **„Solicitant"**,

denumite în continuare în mod individual **„Partea"** și în mod colectiv **„Părțile"**,

având în vedere:

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

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

2. Obiectul Contractului

2.1. Prezentul Contract are ca obiect angajamentul ferm al Solicitantului de a îndeplini modificările/lucrările/intervențiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență ale obiectivului pentru care s-a solicitat aviz de amplasament și pentru care se va elibera de către OD un aviz favorabil condiționat, lucrări ce constau din devierea/mutarea instalațiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fișei de solutie / avizului CTE dupa caz, pentru **obiectivul: „ INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE" amplasat în Arad,jud Arad,C A.Vlaicu, nr. 275/C , CF 357294, 360121, 360122, 334347 , cerere aa 27465957** (în continuare denumite **„Lucrările"**).

3. Documentele Contractului

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

a. Cererea depusă de către Solicitant pentru emiterea avizului de amplasament;
b. Certificatul de urbanism
c. Planul de încadrare în teritoriu;
d. Planul de situație;
e. Planul privind construcțiile subterane;
f. Memoriul tehnic;
g. Studiul de eliberare amplasament/ Studiul de coexistență

4. Durata Contractului

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

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

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

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

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

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

7.1. Să depună planul de situație modificat în conformitate cu cerințele din avizul de amplasament favorabil condiționat in termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus).
7.2. Să depună solicitarea de elaborare a studiului de eliberare amplasament și/sau stabilirea condițiilor de coexistență in termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul propus.
7.3. Studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență se elaborează la comandă și pe cheltuiala Solicitantului prin încheierea unui contract cu OD sau cu un proiectant de specialitate.
7.4. Să prezinte spre avizare OD, studiul pentru eliberarea amplasamentului, în cazul în care Solicitantul a optat pentru realizarea studiului de către un proiectant de specialitate.
7.5. Să transmită OD cererea pentru încheierea contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență stabilite în studiu în termenul de valabilitate al studiului de coexistența, cerificatului de urbanism și avizului de amplasament favorabil condiționat.
7.6. Să achite către OD costurile lucrărilor de deviere/coexistență în conformitate cu prevederile contractuale.
7.7. Să înceapă lucrările pentru construirea obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament de la operatorul de rețea numai după realizarea lucrărilor de deviere rețele electrice și sau coexistență, dacă s-a optat pentru acestă varianta sau acceptarea de către operatorul de rețea a modificării poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
7.8. Să respecte termenii și condițiile stabilite de Operator în baza fișei de coexistență/studiu pentru eliberarea amplasamentului realizat în conformitate cu prevederile Ordinului 25/2016.

8. Caracterul confidențial al Contractului

8.1. Pe durata derularii Contractului, o Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părţi:
   a. de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terţe părţi;
   b. de a utiliza informaţiile şi documentele obţinute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-şi îndeplini obligaţiile contractuale.
8.2. Dezvăluirea oricărei informaţii faţă de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidenţial şi se va extinde numai asupra acelor informaţii necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informaţii referitoare la contract, după caz, dacă:
   a. informaţia era cunoscută Părţii înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
   b. informaţia a fost dezvăluită după ce a fost obţinut acordul scris al celeilalte Părţi pentru asemenea dezvăluire;
   c. Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informaţia.

9. COMUNICĂRI

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

a. în cazul unei comunicări către Operator:
Către: Retele Electrice Romania S.A., Zona Arad;
Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;
Telefon: 0257-205702;
Fax: 0372-875274;
E-mail: l.tolca@reteleelectrice.ro;
În atenția: Tolca Lidia

b. în cazul unei comunicari către Solicitant:
Către: GHEORGHE JURCOI :
Adresa: localitatea
Telefo
Fax: [•]
E-mail:
În atenția:

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

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

10. Dreptul de proprietate

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

11. Încetarea Contractului

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

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

12. Forţa majoră

12.1. Forţa majoră, aşa cum este ea definită si reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părţile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligaţiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

12.2. Forţa majoră va fi constatată de Camera de Comerț şi Industrie a României si va fi probată cu un certificat emis de aceasta.

12.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte Părți, complet, în decurs de 48 (patruzeci și opt) de ore de la apariția acesteia, apreciind și perioada în care urmările ei încetează.

Partea care invocă forța majoră va lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia. Îndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlatură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația Părții care trebuia să o comunice de a repara pagubele cauzate celeilalte Părți prin faptul necomunicării.

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

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

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

13.2. În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în legătură cu acest Contract va fi soluționata de către instanța judecătorească competentă din România.

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

14. Alte clauze

14.1. *In aplicarea art.3, documentatia anexată va include și:*
i. declarația unilaterală în formă autentică a proprietarului imobilului - teren și/sau construcție afectat de capacitățile ce urmează a fi deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor, având ca obiect:
a) respectarea de către acesta a exercitării de către Operator a drepturilor legale de uz și servitute prevăzute de legislația în domeniu, în favoarea Operatorului, pe durata de existență a capacității energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;
b) dacă este cazul, asumarea obligației ca până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru edificarea capacităților energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor să prezinte contractul de superficie, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de superficie asupra terenului afectat în vederea edificării și amplasării postului de transformare, parte a capacităților energetice ce se vor devia/muta ca urmare a executării Lucrărilor, conform art. 693 si urmatoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durata de 99 (nouăzeci și nouă) de ani, cu obligația de reînnoire pe durata de viață a capacității energetice respective și a obligației de a respecta necondiționat acest drept, garantând pe Operator împotriva pierderii totale sau parțiale a acestui drept, precum și împotriva oricăror tulburari ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada intabulării contractului de superficie în cartea funciară; și
c) obligația de a coopera și prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de către autoritățile publice compentente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executarii Lucrării;
ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosinta (inclusiv dar fara a se limita la contract de vanzare, contract de inchiriere, contract de superficie) asupra terenurilor pe care urmeaza sa fie amplasate capacitatile energetice deviate/mutate ca urmare a executarii Lucrarilor;
iii. după caz, convențiile pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;
iv. după caz,împuternicirea dată de Operator Solicitantului pentru ca acesta din urmă să încheie actele de la punctele ii-iii de mai sus în numele și pe seama Operatorului.

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

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

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

15. Dispoziții finale

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

15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.

15.3. Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.

15.4. Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.

15.5. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.

15.6. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.

15.7. Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și

nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi ale actelor constitutive sau rezoluții ale organelor de conducere ale Părților.

15.8. Solicitantul ia la cunoştinţă şi înţelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic PPC în ceea ce priveşte administrarea afacerilor şi regulile interne. Codul Etic PPC poate fi consultat la următoarea adresă de web .

15.9. Solicitantul ia la cunostinţă şi întelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranţă Zero împotriva Corupţiei („**Planul**"), angajaţii săi obligându-se la onestitate, transparenţă şi corectitudine în privinţa prestării activităţilor profesionale şi de asemenea, acelaşi angajament este solicitat şi partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri şi instituţii care contribuie la implementrea misiunii sale, sau care sunt implicate în activităţile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator şi se angajează să respecte legile privitoare la protecţia în muncă a minorilor şi femeilor, legea egalităţii de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărţuirilor, legea libertăţii de a înfiinţa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii şi reprezentării, interzicerea muncii forţate, respectarea măsurilor de protejare a mediului înconjurător, respectarea condiţiilor igienice şi sanitare şi respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuţiilor, asigurărilor şi condiţiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) şi se referă la toate categoriile de persoane angajate în urma punerii în aplicare a Contractului. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunţa unilateral Contractul şi a solicita daune dovedite de la Solicitant.

15.10. Solicitantul ia la cunostinţă şi întelege că firmele din Grupul PPC respectă prevederile Global Compact şi în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmăreşte să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupţie. Prin urmare, Operatorul interzice recurgerea la orice tip de promisiune, ofertă sau cerere necuvenită cu plata în bani sau alte foloase, în scopul de a obţine un avantaj în relaţia cu propriul mandatar şi această interdicţie este extinsă la toţi angajaţii. Solicitantul declară că a luat la cunoştiinţă despre angajamentele asumate de Operator şi se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul Grupului PPC şi/sau în beneficiul angajaţilor. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunţa unilateral Contractul şi a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite şi dovedite de către Operator.

15.11. Solicitantul ia la cunoştinţă şi întelege faptul că falsul în declaraţii va acorda Operatorului dreptul de a denunţa unilateral Contractul, oricând şi fără nicio formalitate şi de a cere acoperirea daunelor suferite şi dovedite de către Operator.

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

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

GHEORGHE JURCOI

Retele Electrice Romania SA-Zona Arad
Ciortan Mircea Ioan

Intocmit
Molnar

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

P.U.Z.

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- PLATFORMA PENTRU PUBELE

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

Calea Aurel Vlaicu Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu Nr.cad.366444

pista de biciclete

Spre Arad Centr

ACCES 1 7.00 | ACCES 2 5.20 | ACCES 3 5.20 | ACCES 4 7.30 | ACCES 5 7.00

Nr.CF.357294 Nr.cad.357294 S.=3000mp

Nr.CF.360121 Nr.cad.360121 S.=1381mp

Nr.CF.360122 Nr.cad.360122 S.=1619mp

Nr.cad.334347 S.=3700mp CF.Nr.334347

Nr.cad.334351

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX I Nr.cad.334385

LEA 110KV DUBLU CIRCUIT BUJAC-PECICA, POLTURA BUJAC ST.NR.5/25 ICN 6 110 281 IZOLATIE COMPOZIT 21/21

ST.NR.6/24 IN 6 110 261 IZOLATIE COMPOZIT 21/21 ACSANEI CIPRIAN

STACO CU S.NPUR DUBLU IZOLATIE SUSPENDATE

STACO CU S.NPUR IZOLATIE

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

- LEA 110 KV DUBLU IZOLATIE
- LEA 20 KV SIMPLU IZOLATIE
- LES 20 KV
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - TERT

PREEL IONEL

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529162.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.656	212215.840	38.640
14	529106.828	212177.644	51.737
1	529160.988	212185.364	38.651
2	529155.243	212222.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=218.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212268.582	15.837
16	529109.043	212263.583	11.961
17	529097.219	212261.907	27.238
1	529101.218	212234.964	51.729
13	529152.366	212242.693	25.923
14	529148.507	212268.327	3.476
15	529145.056	212267.893	20.417

S(360121)=1380.85mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.664	212300.389	51.613
10	529092.730	212292.145	30.589
11	529097.219	212261.907	11.961
12	529108.052	212263.583	15.837
15	529124.772	212268.582	20.417
17	529145.056	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.28mp P=168.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.664	212300.389	66.626
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212338.782	5.732
8	529077.571	212343.145	51.027
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.06mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii, depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	41 500	100,00	41 500	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT			
VERIFICATOR			

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

Transelectrica®
Societate Administrată în Sistem Dualist
STT Timişoara - Serviciul Tehnic

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
Transelectrica SA - Sucursala Teritorială de Transport Timiș ara
Sediu Social: Municipiul Timișoara, Str. Piața Romanilor nr. 11, Județul Timiș
Număr de înregistrare Oficul Registrului Comerțului J35/1405/2023
Cod Unic de Înregistrare 48030723
Telefon: +4025 629 49 50, Fax: +4025 621 93 61

TRANSELECTRICA S.A.
S.T.T. TIMIŞOARA
Nr. 10291
Ziua 11 Luna 08 Anul 2025

Către,
JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCREȚIA

Referitor: Documentația înregistrată la C.N.T.E.E. „Transelectrica" S.A. - Sucursala Teritorială de Transport Timişoara cu nr. 9949/4.08.2025, depusă de către dumneavoastră în vederea obținerii avizului de amplasament pentru obiectivul **„Întocmire PUZ şi RLU: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, CF 357294, 360121, 360122, 334347 Arad, Jud. Arad"**, vă comunicăm următoarele:

A. În această fază a realizării obiectivului dumneavoastră, pentru care ați obținut certificatul de urbanism nr. **764** din **17.05.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de către Compania noastră, întrucât *Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea*, aprobată prin ordinul ANRE prin Ordinul nr. 25/22.06.2016, nu se aplică în situația avizării unui plan urbanistic zonal (PUZ).

Avizul de amplasament prevăzut în *Metodologie*, este unul din avizele/acordurile necesare autorizării construirii/desființării unui obiectiv şi prevăzut în certificatul de urbanism în scopul **obținerii autorizației de construire/desființare**.

B. În urma analizării documentației primite, am constatat că imobilul-terenul, pe care se va amenaja obiectivul menționat mai sus nu este amplasat în zona de siguranță a vreunei capacități energetice, existente sau viitoare, aflată în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" SA, prin urmare, **ne exprimăm acordul** pentru realizarea obiectivului.

Prezenta **nu constituie aviz de amplasament** şi s-a emis în 2 exemplare.

Director Tehnic STT
Luca Nicolae IACOBICI

Şef Serviciul Tehnic
Ion POPESCU

Întocmit
Resp. emitere AA
Mihaela BURAN

TRANSGAZ
MAGISTRALA ENERGIEI

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA
Cap.soc.: 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. 67090/07.08.2025

Către,

Dl. JURCOI GHEORGHE

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la ET ARAD cu nr.64549/30.07.2025, privind eliberarea avizului de amplasament în vederea elaborării lucrării **"Întocmire P.U.Z. și R.L.U. - CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"** pe teren situat în intravilanul Municipiului Arad, jud.Arad, identificat prin CF nr. : 357294-Arad; 360121-Arad; 360122-Arad; 334347-Arad; nr.top/cad: 357294; 360121; 360122; 334347, având ca beneficiar **Dl. JURCOI GHEORGHE** și **Dna. JURCOI LUCREȚIA,** 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.764/17.05.2025.
Termenul de valabilitate al avizului este conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții(republicată), cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION

ROMÂNIA
TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ J32/301/2000
Societatea Națională de Transport Gaze Naturale

EXPLOATAREA TERITORIALĂ ARAD
SECTOR ARAD
Arad, str. Poetului nr. 56, jud. Arad, cod: 310369
Tel. 0257-289092; Fax: 0257-289864, e-mail: marcel.vlad@transgaz.ro
Nr.520/01.08.2025

Către Serviciul Tehnic Avizare

Spre Ştiinţă: doamnei Monica Stan şi domnul Florin Paşca

Ref: Aviz de amplasament – "P.U.Z. şi R.L.U. Construire Spaţii Comerciale, Servicii, Depozitare"

Referitor la documentaţia „**P.U.Z. şi R.L.U. Construire Spaţii Comerciale, Servicii, Depozitare**"– amplasamentul lucrărilor este în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, jud. Arad beneficiar Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucretia cu domiciliul în Arad

[redacted] STACONS S.R.L., cu sediul în Arad, bd. Decebal, nr.6, jud. Arad, se fac următoarele precizări:

- C.F. nr. 334347, 357294, 360122,360121 - intravilan Arad, jud. Arad;
- Distanţa de la Conducta DN 700+FO Pecica - Arad până la investiția propusă este de aproximativ 2865 m;

Conducta DN 700+FO Pecica - Arad

Pct.	X	Y
1	211111.534	531802.744

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

Cu stimă

Șef Sector Arad
ing. Vlad Marcel

Întocmit,
ing. Doble George Daniel

B.N.T.G.
EXPLOA

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
ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 19200 din 14.08.2025

Către,

Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreția

Loc. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu, nr. 32, bl. 37, ap. 6

spre știință:

❍ S.C. STACONS S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 19200 din 04.08.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Întocmire PUZ și RLU:-"Construire spații comerciale, servicii, depozitare", pe terenurile înscrise în C.F. 357294; 360121; 360122; 334347 Arad; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; corespunzător avizului de oportunitate.

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; C.F. 357294; 360121; 360122; 334347 Arad

Beneficiar: **Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucretia**

Adresa beneficiarului: loc. [illegible]

Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, în vederea întocmirii ~~PUD~~/PUZ,

vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu mențiuni și condiții precizate prezentului Aviz privind propunerea

❍ Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

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

a c o r d (*c o n d i ț i i, m e n ț i u n i, o b s e r v a ț i i*)

CONDIȚII:

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

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A. C.I.F. [illegible] ARAD

19552/30.07.2025

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
IBAN RO72 RNCB 0015 0051 5684 0001 - BCR
SR AC ISO 9001 SR AC ISO 14001 SR AC ISO 45001 IQNet
tel +40 257 270 843
fax +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

97582

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
INTRARE/IEȘIRE 19200
DATA 04 AUG 2025

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

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect şi Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) ....Intocmire PUG si PUZ - Construcții spații comerciale, servicii, depozitare.....
1.2. Amplasament obiectiv(*1) ..Jud. Arad, mun. Arad, Calea A. Vlaicu nr. 275/C, 275/A, 275/N1
1.3. Beneficiar(*1) ..SNR [illegible]
*Adresa(*4)*....
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria* ....*CNP* ....
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.*..... *cont* .....*banca* .....
1.4. Proiect nr.(*1) ..28/2024..... Elaborator(*1) ...Sc. Stocaus srl
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1).....764/17.05.24...Emis de....Primaria Mun. Arad

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1}:
.....
.....
2.2.a. BRANŞAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
.....
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂŢI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branşament 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 CERINŢELOR AVIZATORULUI(*1}:
.....
.....
4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE(*1):
.....
.....
ÎNTOCMIT(*2)
.....Sc. Stocaus srl.....

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ şi în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiţii / [X] cu următoarele condiţii (*3*5):

f. anexă

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

COMPANIA DE APA ARAD S.A. C.I.F. RO 1683483 ARAD

Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare,** solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

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

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____
b) Valoarea taxei de avizare a Fişei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.
c) Banca: **Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001**

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

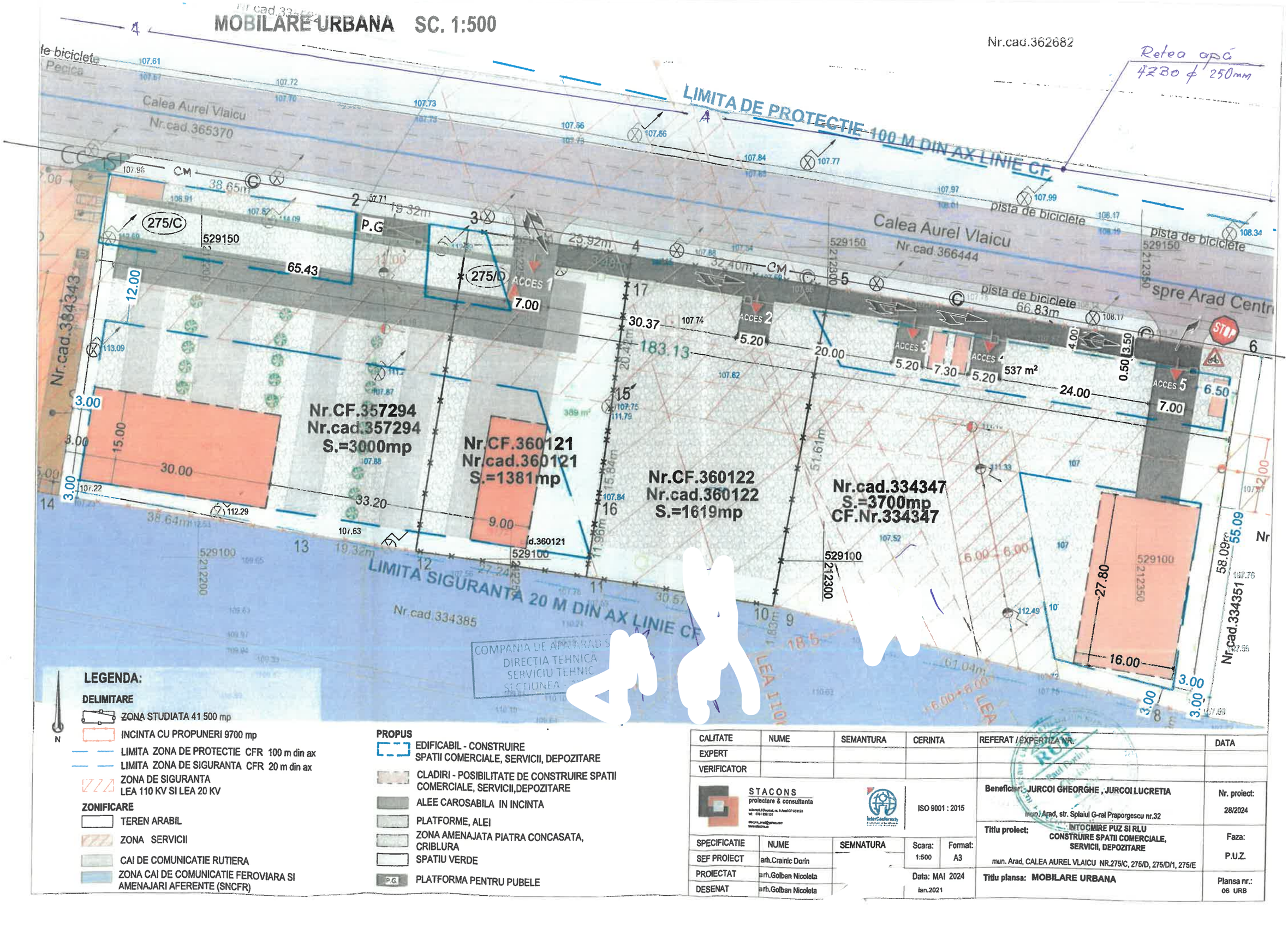
IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:
Rubricile numerotate ale formularului de Fişă tehnică se completează după cum urmează:
(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.

MOBILARE URBANA SC. 1:500



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS

- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G PLATFORMA PENTRU PUBELE

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021	

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: MOBILARE URBANA

Plansa nr.: 06 URB

DELGAZ grid

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

GHEORGHE JURCOI

AVIZ DE PRINCIPIU

215103041/01.08.2025

Stimate domnule/doamnă GHEORGHE JURCOI,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215103041 din 31.07.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu,** necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U-CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE .SERVICII DEPOZITARE PE TERENURILE INSCRIS IN CF.357294 ARAD,360121 ARAD,360122 ARAD,334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU NR.275 /C,275/D,275/D/1,275/E- CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul **ARAD**, Localitatea **Arad , Strada: Aurel Vlaicu, NR.275 /C,275/D,275/D/1,275/E,** Nr.CF:**334347**; Nr.CF:**360122**, Nr.CF:**360121**; Nr.CF:**357294**

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 16.05.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Ileana Radescu Digitally signed by Ileana Radescu Date: 2025.08.04 19:43:17 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Date: 2025.08.01 16:58:13 +03'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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

DELGAZ grid

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

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215103041/01.08.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Date: 2025.08.01 16:57:48 +03'00'

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. 168 / 12.08.2025

CATRE: JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA,
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. 145 din 05.08.2024 prin care solicitaţi avizul pentru lucrarea „Construire spaţii comerciale, servicii, depozitare" conform certificatului de urbanism nr.764/17.05.2024,se constată următoarele:

a. terenul în suprafaţă de 9.700,00 mp conform C.F.334347, C.F 357294, C.F 360122 şi C.F 360121, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Construire spaţii comerciale, servicii, depozitare" , din intravilanul judeţului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menţionate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea 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, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalelor din zonă in perioada in care se va executa lucrarea.

6. 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;

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

8 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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIŢIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN ARAD
POLIŢIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.290.922 din 05.08.2025
Ex. nr. /2

Către,

JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA

Urmare a analizării documentaţiei prezentate de dumneavoastră pentru **„DRUM MUNICIPAL "** în mun. Arad, str. C.A.Vlaicu, nr.275/e, 275/d, 275/d/1, 275/l, jud. Arad, CF 357294, 360121, 360122, 334347, Arad, conform certificatului de urbanism nr.764, din 17.05.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiţii:

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

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 Administraţiei Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiţii dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform chitanţei nr. 300775AE5A13 din data de 30.07.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ŞEFUL POLIŢIEI MUNICIPIULUI ARAD
Comisar şef de poliţie,
CHIŢU CĂLIN

Î.ŞEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar de poliţie,
ISTRATE ADRIAN

Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poştal 310053 email: circulatie@ar.politiaromana.ro
„Confidenţial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679."

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.74728,102054Z1/ 11. FEB. 2025

Către,

Domnul Jurcoi Gheorghe şi doamna Jurcoi Lucreția

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru reanalizarea documentației în vederea unui punct de vedere prealabil al Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Întocmire ***PUZ ȘI RLU*** – Construire Spații Comerciale, Servicii, Depozitare" pe terenurile înscrise în CF NR.357294 Arad; 360121 Arad; 360122 Arad; 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu, nr.275/C,275/D,275/D/1,275/E – corespunzător Avizului de Oportunitate.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației ***a avizat*** solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD

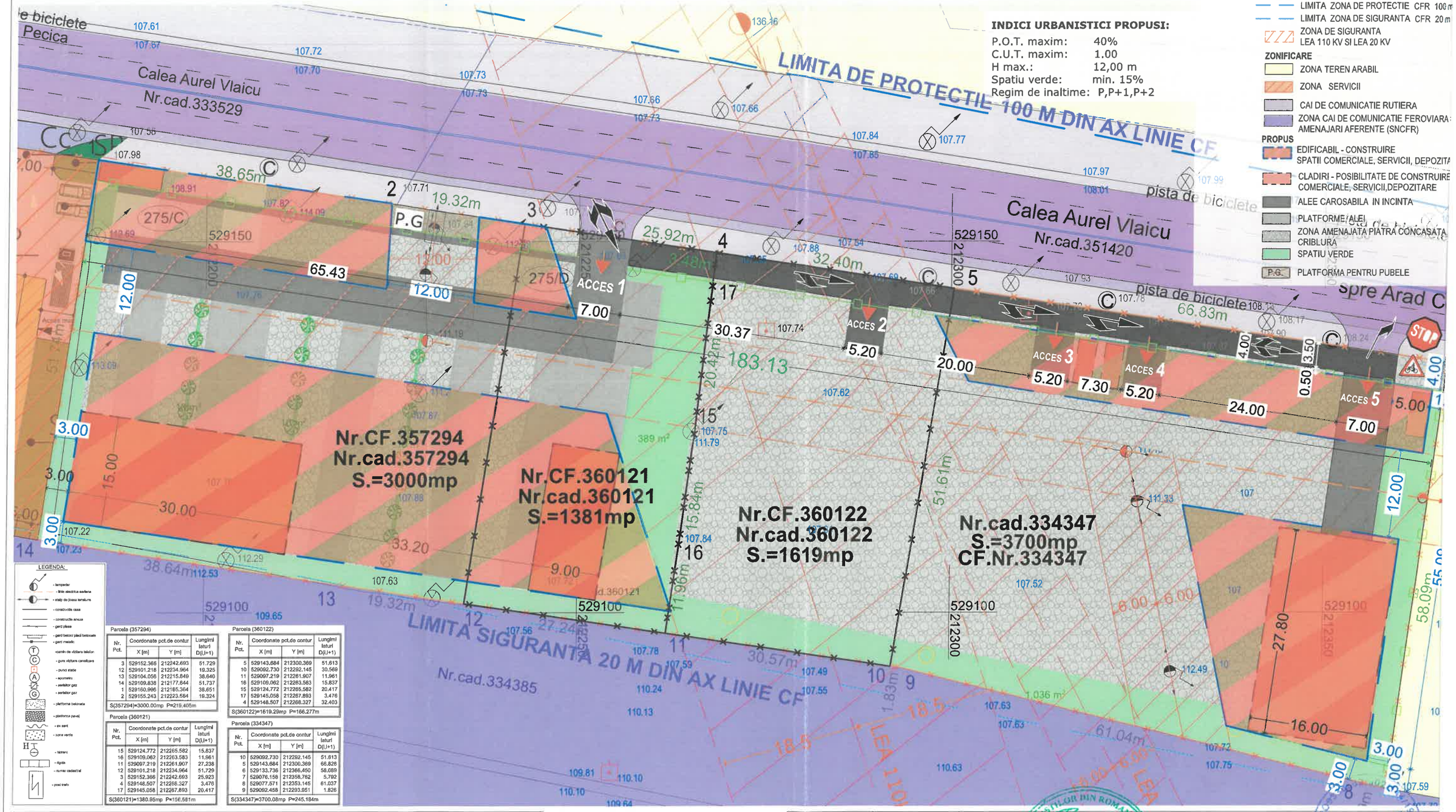
ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD JUD.

11 FEB. 2025

	Nume prenume	Funcţia	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11.02.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		11.02.2025

CONCEPT PROPUS SC. 1:500

STUDIU DE OPORTUNITATE



Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	18.325
13	529104.056	212215.849	38.646
14	529109.838	212177.844	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	18.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.813
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529106.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.813
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	10.8	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	1 455	15.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	2050	21.1
Zona amenajata piatra concasata	-	-	3 640	37.5
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0724 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001:2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Titlu plansa: CONCEPT PROPUS

Nr. pr 28/2

Faz

S.(

Plans 03 L

Anexa Avia Nr. 102056/11.09.2024

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.**82462/Z1/18.09.2025**

Către,

JURCOI GHEORGHE

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU – CONSTRUIRE SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF 357294 ARAD, 360121 ARAD, 360122 ARAD, 334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU nr.275/C, 275D, 275/D/1, 275/E – CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE"beneficiar: JURCOI GHEORGHE JURCOI LUCREŢIA ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**82462/11.09.2025, 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.764 din 17.05.2024**;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de 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 catre
Liliana Florea
Florea Liliana
Data: 18.09.2025 12:15:32

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeş	**referent**	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 18.09.2025 11:48:28
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 18.09.2025 09:26:45

Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 18.09.2025 12:16:04

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

P.U.Z.

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE; SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME/ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- PLATFORMA PENTRU PUBELE

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.366444

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

pista de biciclete

Nr.CF.357294
Nr.cad.357294
S.=3000mp

Nr.CF.360121
Nr.cad.360121
S.=1381mp

Nr.CF.360122
Nr.cad.360122
S.=1619mp

Nr.cad.334347
S.=3700mp
CF.Nr.334347

Nr.cad.334351

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF

Nr.cad.334385

LEA 110 KV

ACCES 1 ACCES 2 ACCES 3 ACCES 4 ACCES 5

STOP

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

	NUME	SEMNATURA	CERINTA
CALITATE			
EXPERT			
VERIFICATOR			

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SPECIFICATIE				
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
Titlu proiect: ...INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: 03 URB

SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI
Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 19238 *din* 28.08.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin Internet

Domnului JURCOI GHEORGHE

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 19238 din 30.07.2025 (AR-30612), adresată de dumneavoastră, în calitate de beneficiar;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 28/2024 elaborat de societatea Stacons S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind realizarea obiectivului de investiții - ***P.U.Z. și R.L.U. - Construire spații comerciale, servicii, depozitare*** - amplasament situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, județul Arad.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

De asemenea, precizăm că noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/).

ȘEFUL UNITĂȚII

PROIECTANT
SC STACONS SRL

ADMINISTRATOR DE UTILITĂŢI URBANE
S.C. C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 294 / 08.09.2025
pentru amplasament şi/sau branşament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1. **Denumire** Intocmire PUZ si RLU ,,Construire spatii comerciale, servicii, depozitare"

2. **Amplasament** Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275/C,275D,275D/1,275,E, intravilan CF Nr. 357294,360121,360122,334347

3. **Beneficiar** Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucretia

4. **Proiect Nr.** 28/2024 **elaborator** SC STACONS 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. 764 din 17.05.2024, respectiv pana la data de 17.05.2026 .

INTOCMI
Crisan Flaviu

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

Pentru echiparea tehnico-edilitara, in cazul in care este necesara subtraversarea liniei de tramvai, aceasta se va face la o adâncime de minim 1 m faţă de linie. In cazul in care este necesara sapatura deschisa, aceasta se va executa între orele 0:00-4:00 când circulaţia tramvaielor este întreruptă, refacerea umpluturilor executându-se în acelaşi interval orar, conform normelor în vigoare pentru infrastructura liniei de tramvai. Dacă săpătura deschisa depăşeşte o lăţime de 80 cm, sunteţi obligaţi să luaţi legătura cu CTP pentru consolidarea liniei.Persoane de contact: ms. Moţiu Dumitru
tel. 0729-039.074.

Data: **25/09/08**

Director
(SOCIETATEA AVIZATOARE)

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	Gheorghe Jurcoi	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0731836131	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	11-08-2025	Referinta	AFO065779/30845/28678

Referitor la cererea dvs. din data de **30-07-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE** 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. 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **08-08-2025**
Referinta: **AFO065779/30845/**30845

Catre:

Gheorghe Jurcoi
Conform Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024

In atentia,
Gheorghe Jurcoi

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO065779/30845 din data 30-07-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
INTOCMIRE PUZ SI RLU – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE, Conform Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, Arad, Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati.Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

State Anelice-Mariana

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
State Anelice-Mariana

ANEXA NR 2 AFOUG + AJ 1500 73

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
357294, 360121, 360122, 334347	Arad

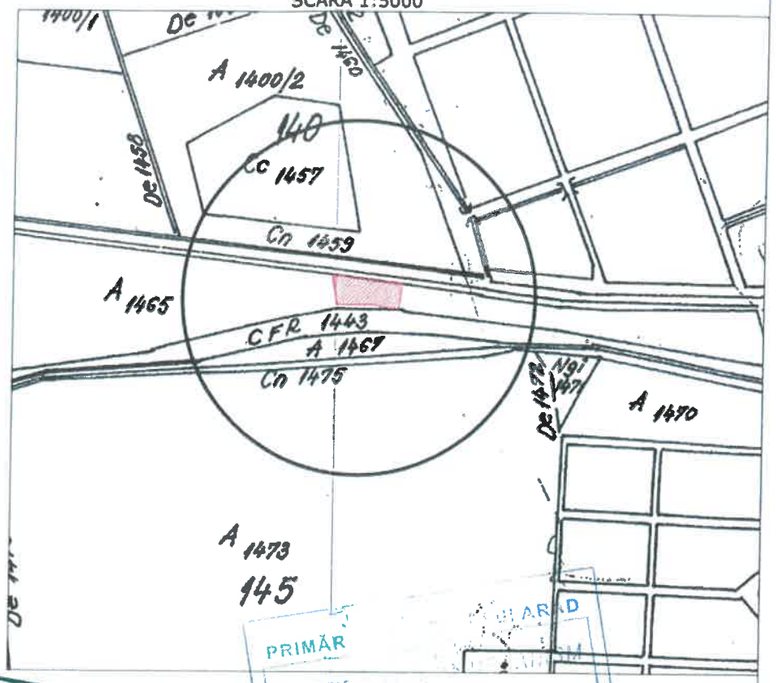
A. Date referitoare la teren

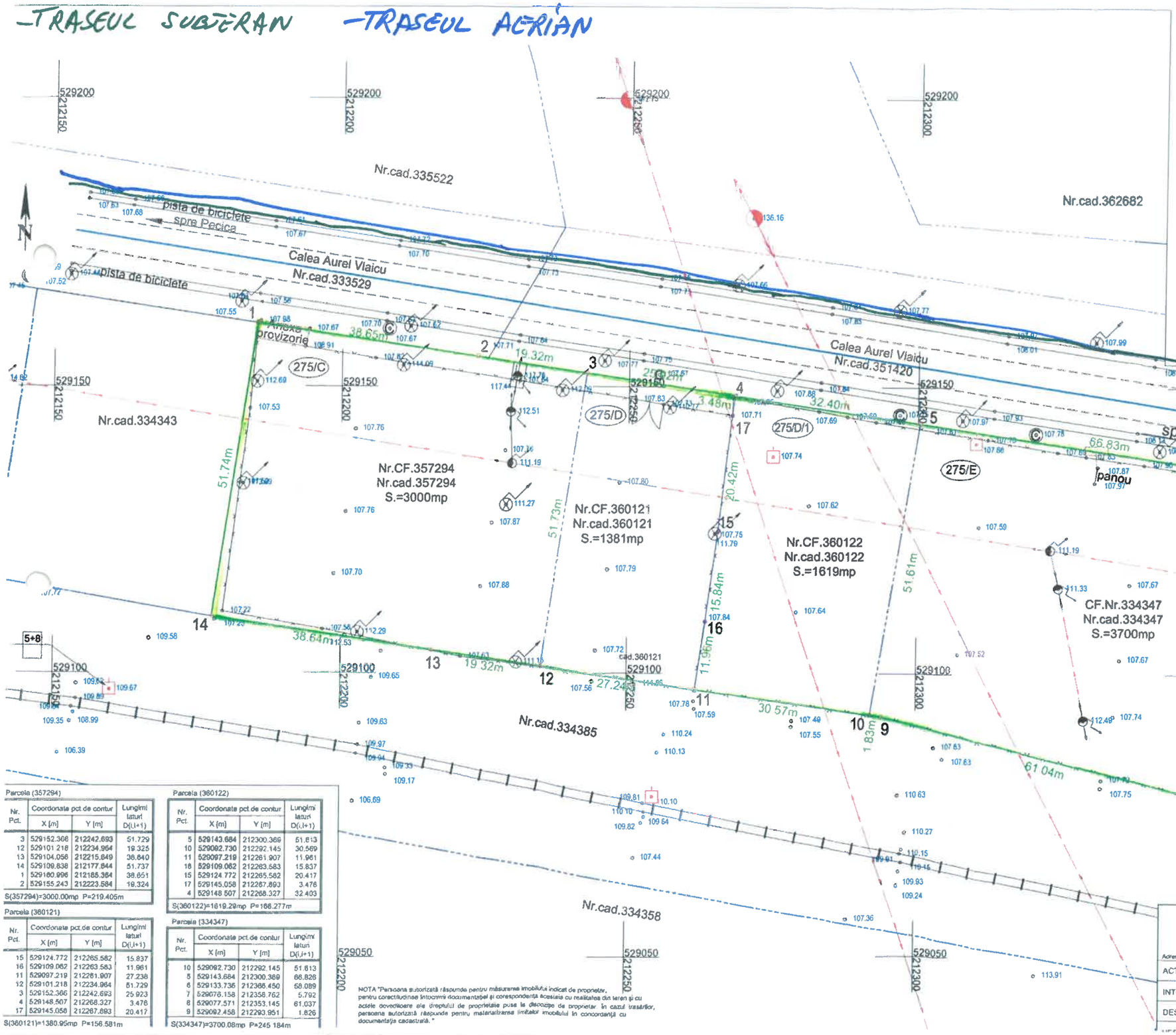
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
357294	A	3000	teren imprejmuit
360121	A	1381	
360122	A	1619	
334347	A	3700	
Total		9700	

PROTELCO Nr. PROTOCOL

-TRASEUL SUBTERAN -TRASEUL AERIAN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000





Propus pt Elaborare PUZ si PU

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.844	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.389	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.389	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

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

LEGENDA:
- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct stabil
- aparator
- semnator gaz
- semnator gaz
- platforme betonate
- platforme pavaj
- sir bank
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- pisat verde

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2024.05.09 13:49:17 +03'00'

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374_J2/687/2015			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA	Proiect nr.
Adresa: Mun. Arad, str. Piersicilor, nr 41			Adresa: intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:5000	Denumire proiect: Plan topografic
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN			
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN			
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN			Data: Aprilie 2024

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

NESECRET
Nr. **1.123.126**
din **20.08.2025**
Exemplar nr. __**/2**
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.126 din 31.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: " P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada AUREL VLAICU, numărul 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

(Î.)INSPECTOR ȘEF
Colonel

RENICH Robert-Valentin

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 la normele metodologice

Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizaţiei de securitate la incendiu sau protecţie civilă

Către
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă al Judeţului ...../Bucureşti-Ilfov
Domnului inspector-şef

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Vasile Goldiş" al judeţului Arad
ÎNREGISTRARE NR. 1123126
Ziua 31 luna 07 2025

CERERE nr. ..... din ..... 20.....
pentru eliberarea .....

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPUNE CEREREA:
Nume, prenume: IURCOI GHEORGHE ŞI LUCREŢIA, **....ARAD....., municipiul/oraşul/comuna** ARAD, **sectorul/satul** ....., **str.** 2 bl ', **sc.** ..., **et.** ..., **ap.** , **codul poştal** ....., **telefon** ., **fax** ....., **e-mail** ...@yahoo.com **în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin** Sc. Starcom SRL (nume, prenume), **cu domiciliul în judeţul** Arad, **municipiul/oraşul/comuna** Arad, **sectorul/satul** ....., **str.** Aeroport nr. 6., **bl.** ..., **sc.** ..., **et.** ..., **ap.** 2A, **codul poştal** .....

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:
a) **documentul solicitat:** ...AVIZ PSI..... (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecţie civilă; autorizaţie de securitate la incendiu sau protecţie civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităţilor de acces la drumurile publice);
b) **titlu proiect/construcţie/amenajare/instalaţiei:** Schimbare Fct. și RTV - Construire spații
c) **destinaţia** comercial, servicii, depozitare, mici manufacturi, servicii și depozitare
d) **actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a):** .....

III. DETALII IDENTIFICARE construcţie/amenajare:
judeţul Arad, **municipiul/oraşul/comuna** Arad, **sectorul/satul** ....., **str.** Calea Aurel Vlaicu **nr.** ..., **bl.** ..., **sc.** ..., **et.** ..., **ap.** ..., **codul poştal** ..... .
275 C, 275 D, 275 D/1, 275/E

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢIE/AMENAJARE[1]:
a) **destinaţia şi tipul** ...spații comerciale, servicii, depozitare
b) **categoria de importanţă** ...C.....;
c) **aria construită şi desfăşurată** ...Ac = 2820 mp, Ad = 7760.....
d) **volumul şi regimul de înălţime** ...V = 46000 mc.....;
e) **numărul maxim de utilizatori** .....100 la persoane;
f) **nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistenţă la foc)** ...GRF II.....;
g) **riscul de incendiu** ...mic.....;
h) **distanţele de siguranţă faţă de vecinătăţi** ...N = Calea Aurel Vlaicu, V - 3.00 m - construcții servicii

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ AL JUDEŢULUI ARAD
AVIZAT
spre NESCHIMBARE
1

S = Calea Feredeului

Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. ....., conform opis.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluţionare al cererii doresc să fiu informat: la tel. ...../e-mail ...../ fax .....
starcom_arad@yahoo.com 0743836131

Data 31.07.2025

Semnătura .....

[1] datele referitoare la construcţie/amenajare se completează de către proiectant.

Opis
cu documentele prezentate pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu/de protecție civilă

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr.înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	Cerere		1	A4
2.	Opis		1	A4
3.	Certificat urbanism	40476/30.04.2024	2	A4
4.	Plan anexă cert urb.	—u—	1	A3
5.	CF 1	53156/30.04.2024	2	A4
6.	CF 2	53157/30.04.2024	2	A4
7.	CF 3	53158/30.04.2024	2	A4
8.	CF 4	53159/30.04.2024	2	A4
9.	Memoriu prezentare	28/2024	10	A4
10.	Regulament urb.	—u—	8	A4
11.	Încadrare în zonă	01	1	A3
12.	Situație existentă	02 URB	1	A3
13.	Reglementări urb.	03 URB	1	A3
14.	Rețele edilitare	04 URB -IS	1	A3
15.	Propunerea arh. tes.	05 URB	1	A3
16.	Obiective urbanistice	06 URB	1	A3

Data 31.04.2025

B.

Semnătura

Documentele necesare pentru completarea dosarului de avizare/autorizare

Nr. crt.	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătura solicitantului	Data redepunerii	Semnătura de primire

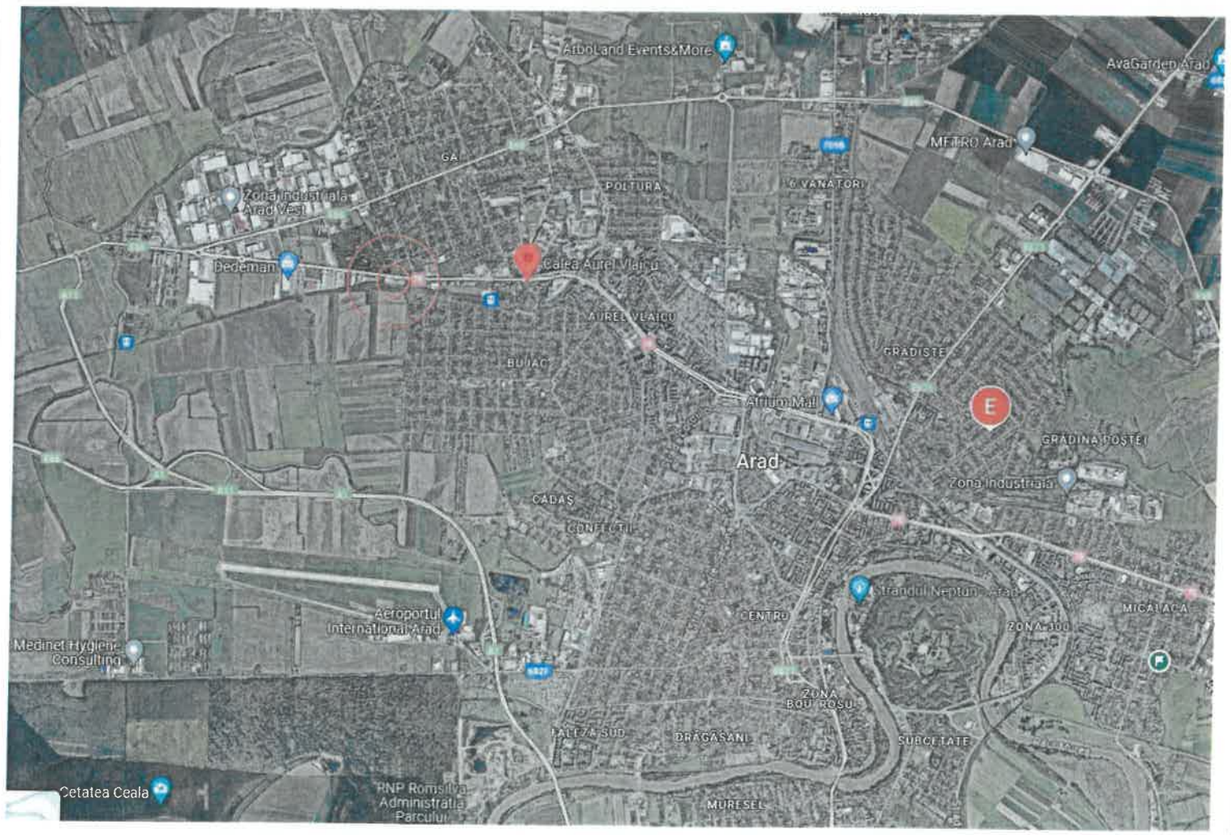
Data .....

Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

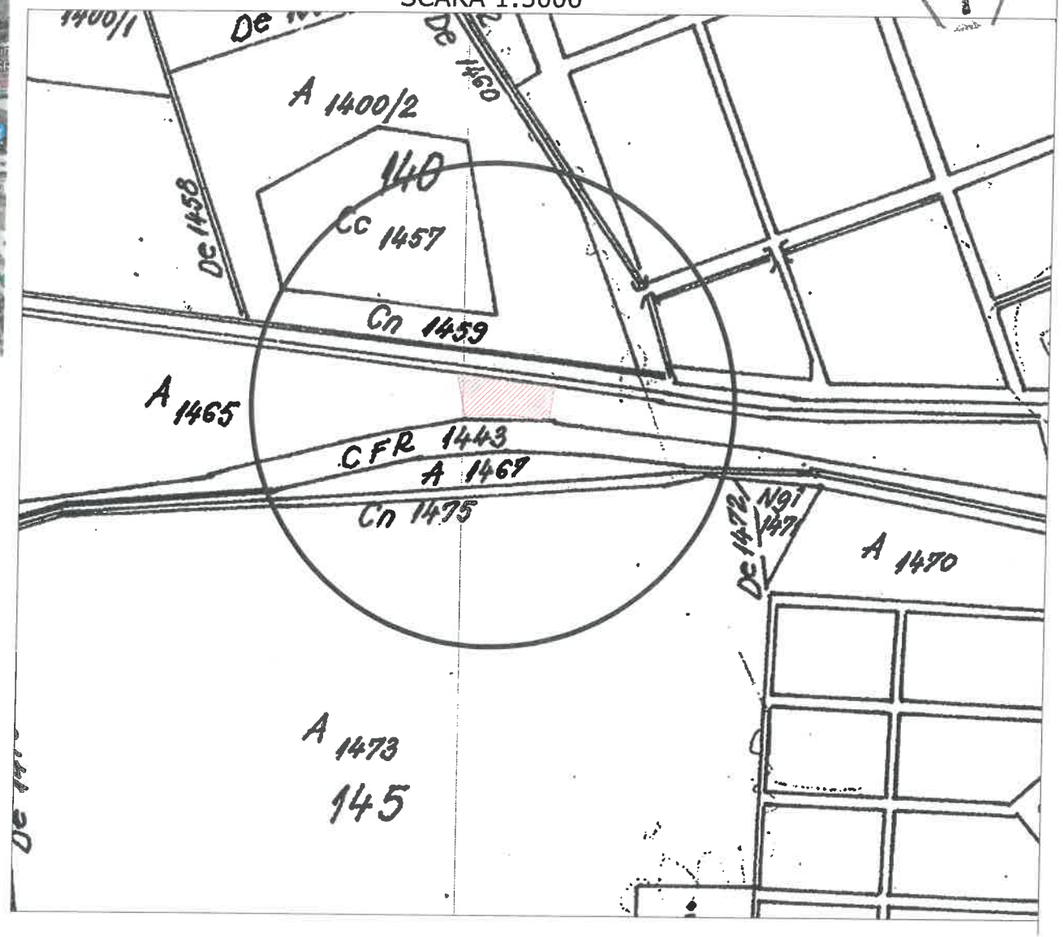
Semnătura solicitantului

INCADRARE IN ZONA

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul Dorin G. GRAMA
arhitect
DEF

STACONS SRL ARAD

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0721 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		5 000	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

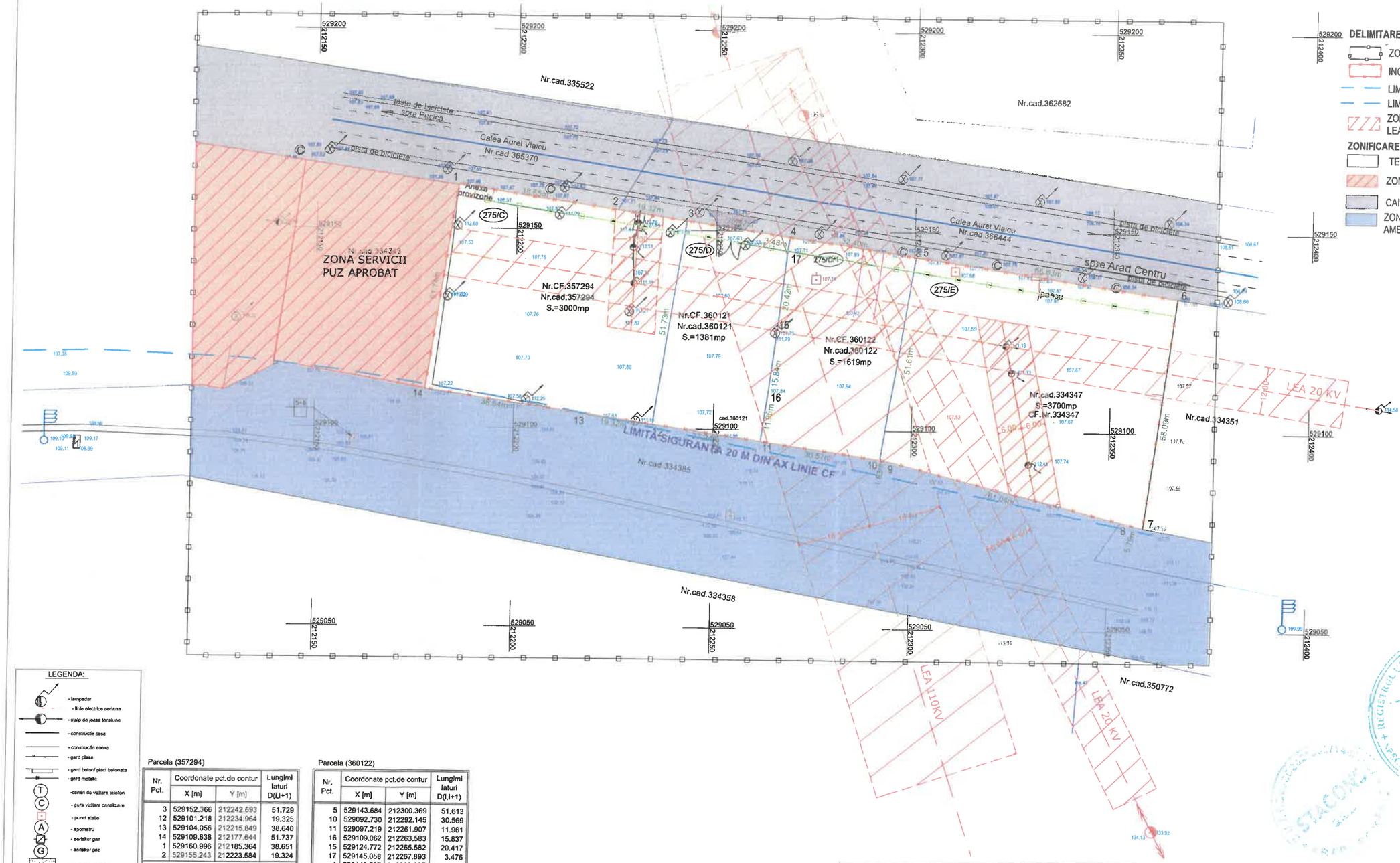
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32
Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA
Plansa nr.: 01

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
Nr. 1

LEGENDA:

- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel 0731 536 131
stacons_arad@yahoo.com
www.staconsro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:1000 | Format: A3

Data: MAI 2024

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA

Plansa nr.: 02 URB

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

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

P.U.Z.

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- INCINTA CU PROPUNERI
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G PLATFORMA PENTRU PUBELE

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.366444

pista de biciclete

Nr.CF.357294
Nr.cad.357294
S.=3000mp

Nr.CF.360121
Nr.cad.360121
S.=1381mp

Nr.CF.360122
Nr.cad.360122
S.=1619mp

Nr.cad.334347
S.=3700mp
CF.Nr.334347

Nr.cad.334351

Nr.cad.384343

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF
Nr.cad.334385

LEA 110 KV

ACCES 1 · ACCES 2 · ACCES 3 · ACCES 4 · ACCES 5

STOP

Spre Arad Centr

LEGENDA:

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.893	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.058	212215.849	38.640
14	529106.938	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.338
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.884	212300.369	51.813
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1819.29mp P=186.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.884	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Format: A3	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

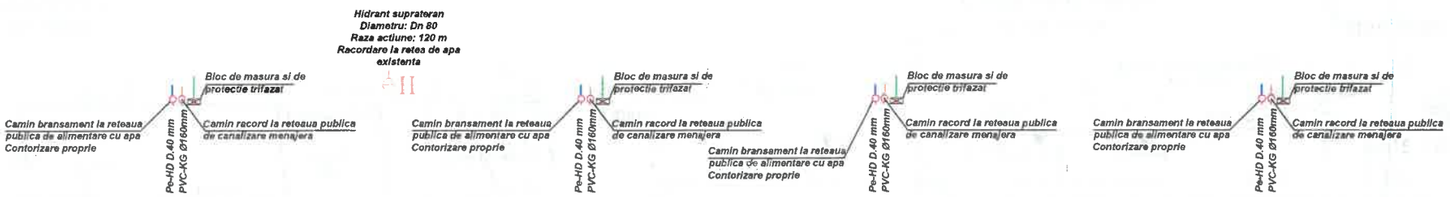
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF 6

Legenda:

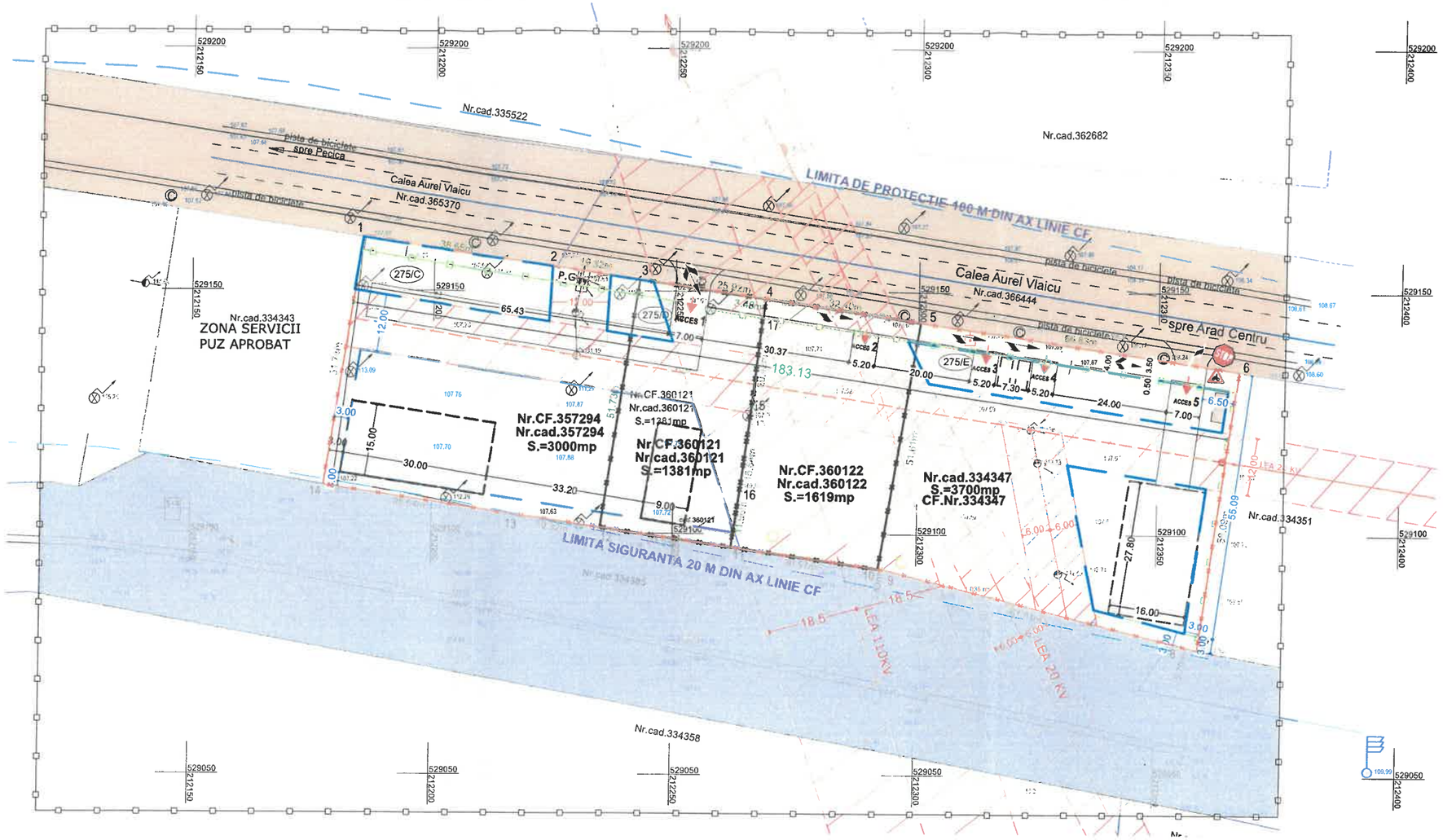
- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Distributie spre consumatorii de apa rece potabila.
- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Bransament la consumatorii de apa rece potabila.
- CN — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Magistrala de preluare a apelor uzate menajere.
- CN — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Racord de preluare a apelor uzate menajere de la consumatori.
- Raza de actiune hidrant exterior suprateran Dn 80, proiectat.
- Retea electrica subterana
- Camin apometru proiectat. Bransament consumatori la reteaua publica de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vane proiectat montat pe reteaua de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vizitare retea de canalizare menajera, proiectat.
- Camin de racord la retea de canalizare menajera, proiectat.
- Hidrant exterior Dn 80, proiectat.
- Bloc de masura si de protectie trifazat

Acest document este proprietatea firmei S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original. L.S.

VERIFICATOR	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
			Is - Ie	

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web. www.smartproject.ro				DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	Nr. proiect: / 2025
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA Amplasament: mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Faza: PUZ
COORD. URB.	arh urb CRAINIC DORIN				
DESENAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE		Data: 2025	NUME PLANSA: Plan retele edilitare.	Nr. plansa: Is - 01
PROIECTAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE				

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000



INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- PARCELE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

a) PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel. 0731 836 131
staconsarad@yahoo.com
www.staconsro

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021	

Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Plansa nr.: 05 URB

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.366444

pista de biciclete

spre Arad Centru

Nr.cad.384343

275/C

275/D

529150
212200

529150
212300

529150
212350

529100
212200

529100
212250

529100
212300

529100
212350

ACCES 1
ACCES 2
ACCES 3
ACCES 4
ACCES 5

STOP

Nr.CF.357294
Nr.cad.357294
S.=3000mp

Nr.CF.360121
Nr.cad.360121
S.=1381mp

Nr.CF.360122
Nr.cad.360122
S.=1619mp

Nr.cad.334347
S.=3700mp
CF.Nr.334347

Nr.cad.334385

Nr.cad.334351

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF

LEA 110

LEA

537 m²

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS

- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel. 0731 636 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

InterConformity
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021	

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: MOBILARE URBANA

Plansa nr.: 06 URB

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

NESECRET
Nr. **1.123.127**
din **20.08.2025**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.127 din 31.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: " P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul …, strada AUREL VLAICU, numărul 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, 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

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 la normele metodologice

Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

Către

Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ...../București-Ilfov
Domnului inspector-șef

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
INREGISTRARE 1125/24
31 07 2025

CERERE nr. ..... din ..... 20.....
pentru eliberarea .....

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPUNE CEREREA:

Nume, prenume: Jurcoi Gheorghe și Lucreția, ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, cu domiciliul în județul ..., sectorul/satul ..., str. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. 6, codul poștal ..., telefon ..., fax ..., e-mail ..., prin Sc. Stocsan SRL (nume, prenume), în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin ..., cu domiciliul în județul Arad, municipiul/orașul/comuna Arad, sectorul/satul ..., str. Gerului nr. 6, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. 8A, codul poștal ...

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:

a) documentul solicitat: Aviz P.C. (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
b) titlu proiect/construcție/amenajare/instalației: Stocsan Fuga și RTV - Construire spații
c) destinația comerciale, servicii, depozitare
d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a): .....

III. DETALII IDENTIFICARE construcție/amenajare:

județul Arad, municipiul/orașul/comuna Arad, sectorul/satul ..., str. Calea Aurel Vlaicu nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal ..... .

275C, 275D, 275D/1, 275/E

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE/AMENAJARE[1]:

a) destinația și tipul spații comerciale, servicii, depozitare
b) categoria de importanță C;
c) aria construită și desfășurată A.c. = 3880 mp, A.d. = 7760
d) volumul și regimul de înălțime V = 46000 mc;
e) numărul maxim de utilizatori cca 10 persoane
f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) GRF "5" - Calea Feredi
g) riscul de incendiu mic;
h) distanțele de siguranță față de vecinătăți N - Calea A. Vlaicu, V - 3.00 m - constr. servicii

Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. ....., conform opis.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. ...../e-mail ...../ fax .....

sl.acsan_arad@yahoo.com 0731836131

Data 31.07.2025

Semnătura .....

[1] datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

Opis
cu documentele prezentate pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu/de protecție civilă

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr.înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	Cerere		1	A4
2.	Opis		1	A4
3.	Certificat urbanism	40476/30.04.2024	2	A4
4.	Plan anexă cert urb.	—u—	1	A3
5.	CF 1	53156/30.04.2024	2	A4
6.	CF 2	53157/30.04.2024	2	A4
7.	CF 3	53158/30.04.2024	2	A4
8.	CF 4	53159/30.04.2024	2	A4
9.	Memoriu prezentare	28/2024	10	A4
10.	Regulament urb.	—u—	8	A4
11.	Încadrare în zonă	01	1	A3
12.	Situație existentă	02 URB	1	A3
13.	Reglementări urb.	03 URB	1	A3
14.	Detalii edil	04 URB -IS 01	1	A3
15.	Proprietatea asupra	05 URB	1	A3
16.	Obligații urbanistice	06 URB	1	A3

Data 31.04.2025

Semnătura s...

B.

Documentele necesare pentru completarea dosarului de avizare/autorizare

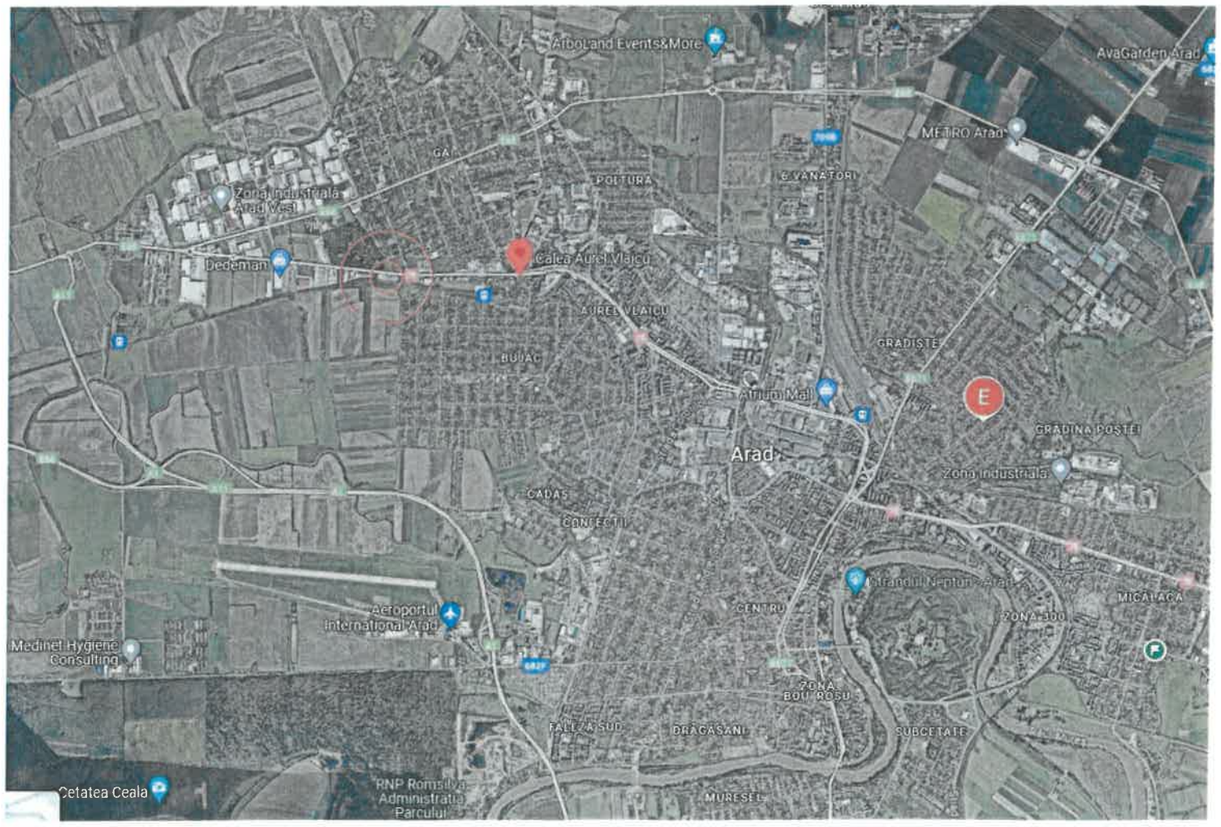
Nr. crt.	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătura solicitantului	Data redepunerii	Semnătura de primire

Data .....

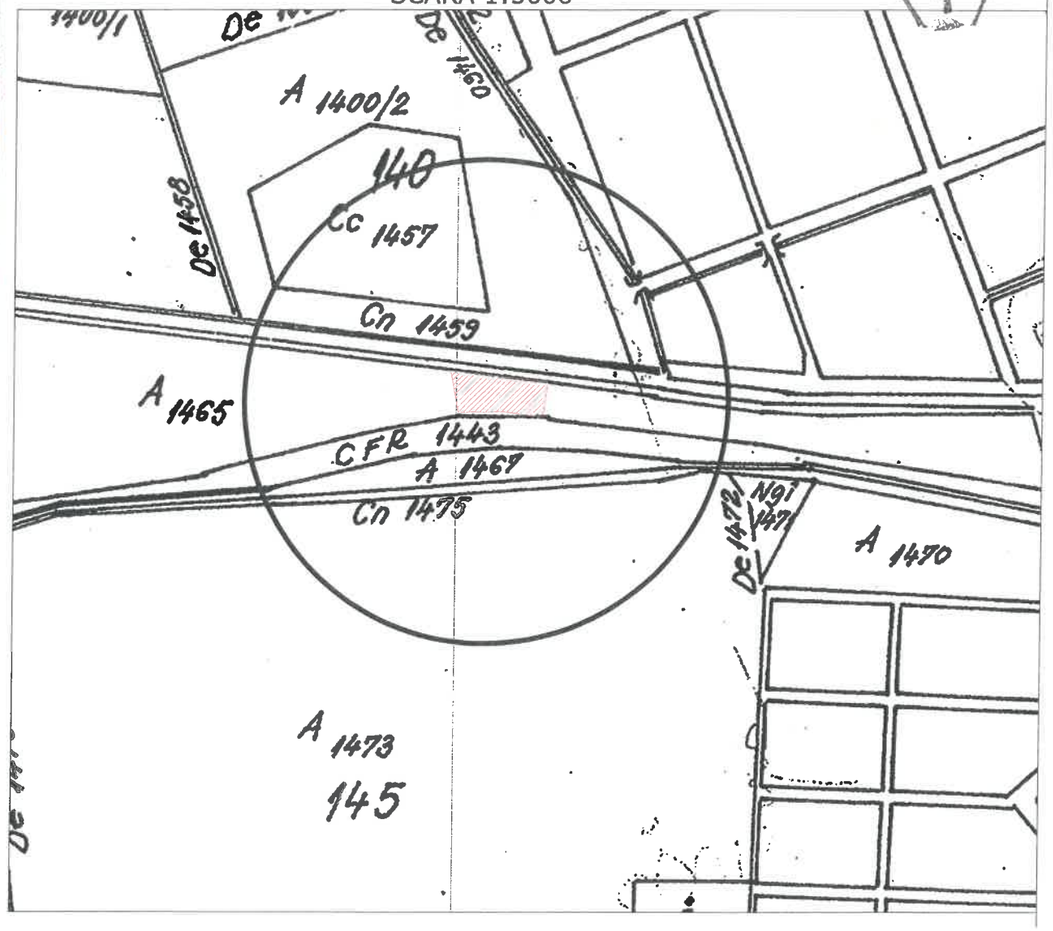
Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

Semnătura solicitantului

INCADRARE IN ZONA



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

RUR
Paul Dorin C.
CR.Mir.Urb.
arhitect
DEP 6

STACONS SRL

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 5 000 | Format: A3

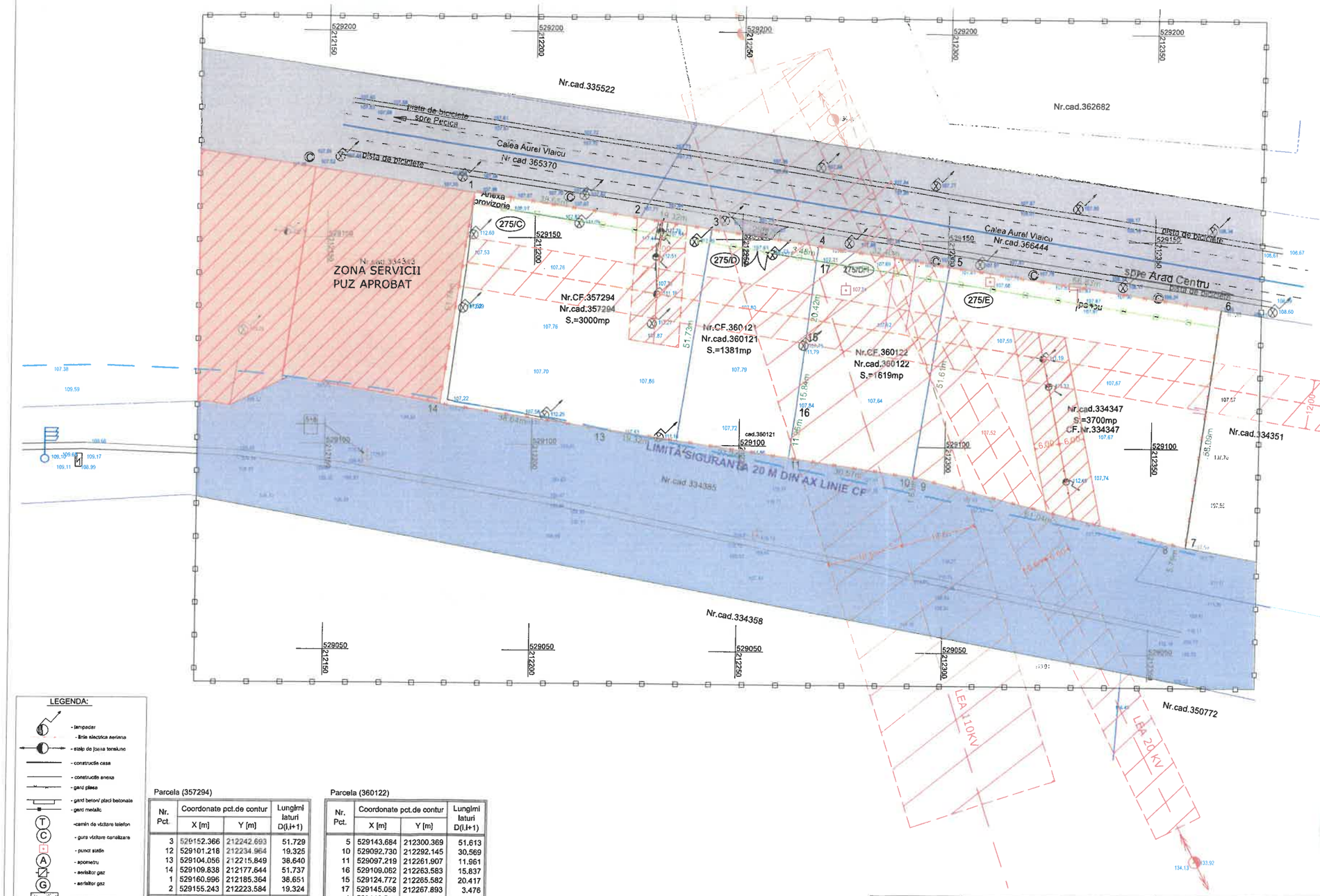
Data: MAI 2024

Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA

Plansa nr.: 01

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

LEGENDA:

- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324
S(357294)=3000.00mp P=219.405m			

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417
S(360121)=1380.95mp P=156.581m			

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403
S(360122)=1619.29mp P=166.277m			

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826
S(334347)=3700.08mp P=245.184m			

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS proiectare & consultanta
bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 636 131
stacons_arad@yahoo.com
www.staconss.ro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:1000 | Format: A3

Data: MAI 2024

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA

Plansa nr.: 02 URB

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

P.U.Z.

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- TERENURI ARABILE
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE; SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME/ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- PG PLATFORMA PENTRU PUBELE

VIZAT spre NESCHIMBARE

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

Calea Aurel Vlaicu Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu Nr.cad.366444

pista de biciclete

spre Arad Centru

Nr.CF.357294 Nr.cad.357294 S.=3000mp

Nr.CF.360121 Nr.cad.360121 S.=1381mp

Nr.CF.360122 Nr.cad.360122 S.=1619mp

Nr.cad.334347 S.=3700mp CF.Nr.334347

Nr.cad.334351

Nr.cad.384343

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF Nr.cad.334385

LEA 110 KV

ACCES 1 ACCES 2 ACCES 3 ACCES 4 ACCES 5

275/C 275/D 275/D/1 275/E

529150 212300 529100 212350

183.13 389 m² 1036 m²

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

LEGENDA:
- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct stalp
- aparator
- separator gaz
- statie gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.058	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1819.29mp P=166.277m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT				
VERIFICATOR				

STACONS proiectare & consultanta
bd.Revolutiei Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133
tel. 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

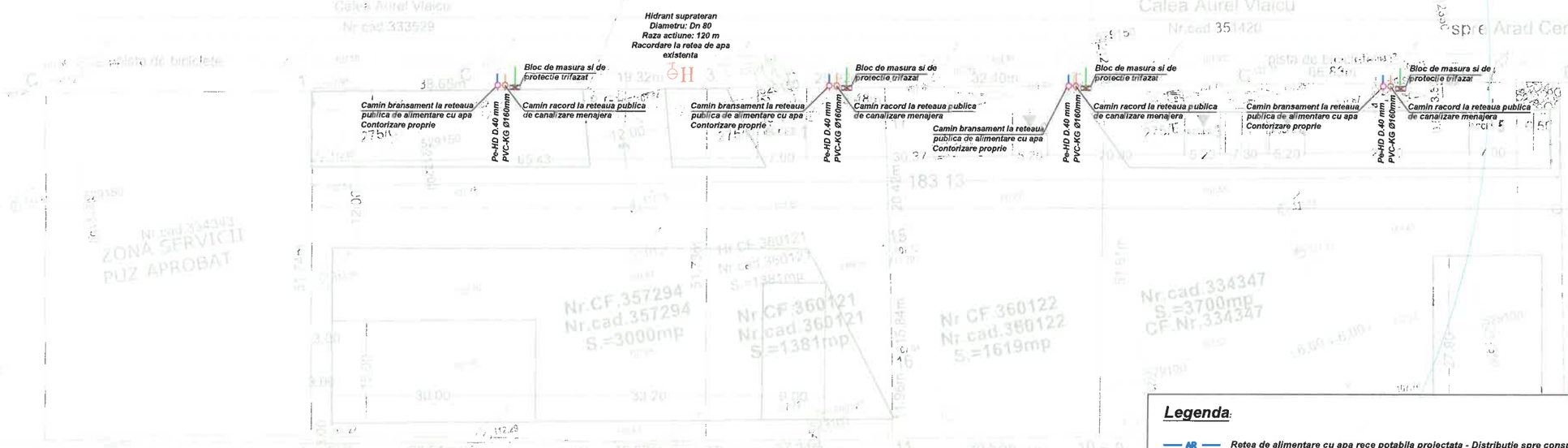
Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF 6

Legenda:

- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Distributie spre consumatorii de apa rece potabila.
- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Bransament la consumatorii de apa rece potabila.
- CM — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Magistrala de preluare a apelor uzate menajere.
- CM — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Racord de preluare a apelor uzate menajere de la consumatori.
- Raza de actiune hidrant exterior suprateran Dn 80, proiectat.
- Retea electrica subterana
- Camin apometru proiectat. Bransament consumatori la reteaua publica de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vane proiectat montat pe reteaua de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vizitare retea de canalizare menajera, proiectat.
- Camin de racord la retea de canalizare menajera, proiectat.
- Hidrant exterior Dn 80, proiectat.
- Bloc de masura si de protectie trifazat

Acest document este proprietatea firmei S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

L.S.

VERIFICATOR	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
			Is - Ie	

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

DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

Nr. proiect: / 2025

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SI
COORD. URB.	arh urb CRAINIC DORIN	
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	

Scara: 1:500

Data: 2025

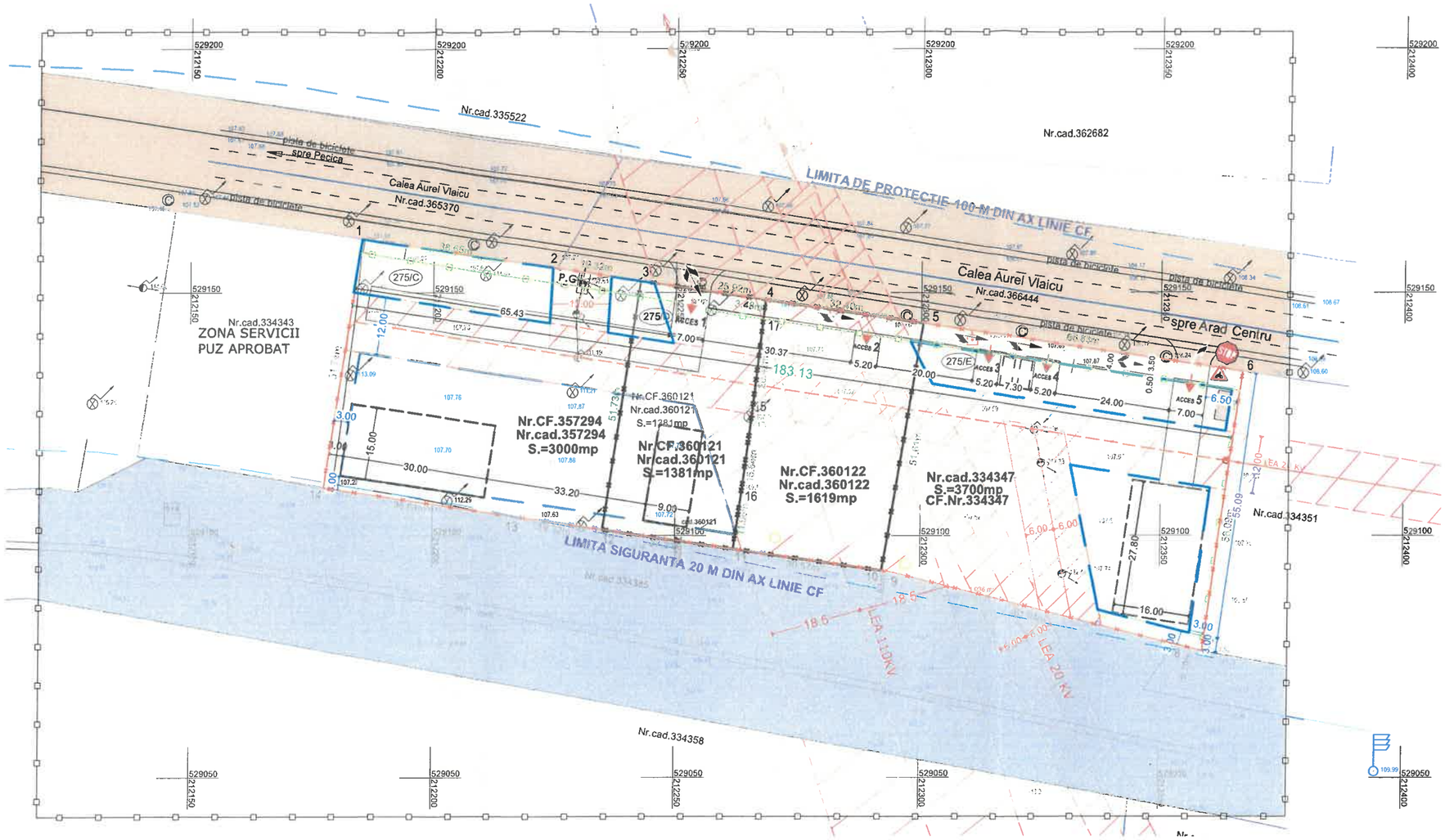
BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA
Amplasament: mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: PUZ

NUME PLANSA: Plan retele edilitare.

Nr. plansa: Is - 01

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000



INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- PARCELE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

a) PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
Intemeiatul Decebal, nr. 6 Arad CP 310103
tel 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:500 | Format: A3

Data: MAI 2024
ian.2021

Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Plansa nr.: 05 URB

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE 1

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINIE CF

LIMITA SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.365370

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.366444

pista de biciclete

spre Arad Centru

Nr.cad.384343

Nr.CF.357294
Nr.cad.357294
S.=3000mp

Nr.CF.360121
Nr.cad.360121
S.=1381mp

Nr.CF.360122
Nr.cad.360122
S.=1619mp

Nr.cad.334347
S.=3700mp
CF.Nr.334347

Nr.cad.334385

Nr.cad.334351

275/C

275/D

P.G

ACCES 1

ACCES 2

ACCES 3

ACCES 4

ACCES 5

STOP

529150
212300

529150
212350

529100
212200

529100
212300

529100
212350

537 m²

389 m²

1.036 m²

183.13

LEA 110 KV

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS

- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS
proiectare & consultanta
Bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0731 836 131
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021	

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: MOBILARE URBANA

Plansa nr.: 06 URB

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR" -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comertului:J2003001842352, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod postal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804

DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic
Nr.3/6/1/3082/25.11.2025
Aviz Nr. 161 – ALG – 2025

Tel/Fax:0256226603, CFR :133081; 133082

Către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
Spre știință : DIVIZIA LINII
DIVIZIA INSTALAȚII
SERVICIUL CADASTRU ȘI EXPROPRIERI
SECȚIA L8 ARAD
SECȚIA CT2 ARAD
SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **24 NOIEMBRIE 2025** a analizat solicitarea înaintată de **JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA,** referatul nr. 3/6/2/892/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri și procesul verbal nr. 3/3/1/5/7212/2025 încheiat în 03.11.2025 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara, pentru **"Întocmire P.U.Z. și R.L.U.-Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad", conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024** și au fost constatate următoarele:

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- **zonificarea funcțională ocuparea terenurilor:**
  1. generarea unei zone pentru servicii, depozitare și comerț
  2. zona spațiilor verzi
  3. circulațiile carosabile
  4. platformă parcaje în incintă
- **indicatori urbanistici:**
  1. pentru zona servicii, depozitare comerț
  2. regimul de înălțime max P+2E
  3. P.O.T. maxim 40%
  4. C.U.T. maxim 1,00
  5. Spațiu verde = minim 15%
- **organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;**
  1. Distanța limitei de construire față de linia CFR este de 20.00 m. în această zonă nu se pot face nici un fel de construcții

Terenul pe care se propune investiția este înscris în CF nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad, fiind amplasat pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, Stația CF Arad Vest, de la Km 5+609 până la Km 5+793 pe o lungime de 184m, la o distanță minimă de 19,70m, în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 1 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+723 până la Km 5+730 pe o lungime de 7m, la o distanţă minimă de 72,70m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Accesul 2 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+687 până la Km 5+692 pe o lungime de 5m, la o distanţă minimă de 71,00m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Accesul 3 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+662 până la Km 5+667 pe o lungime de 5m, la o distanţă minimă de 72,20m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Accesul 4 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+650 până la Km 5+655 pe o lungime de 5m, la o distanţă minimă de 72,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Accesul 5 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+619 până la Km 5+626 pe o lungime de 7m, la o distanţă minimă de 78,00m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Zona edificabilă - construire spaţii comerciale, servicii, depozitare se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+612 până la Km 5+681 pe o lungime de 69m, la o distanţă minimă de 23,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Zona edificabilă - construire spaţii comerciale, servicii, depozitare se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+707 până la Km 5+793 pe o lungime de 86m, la o distanţă minimă de 21,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Banda de circulaţie(aleea carosabilă) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+619 până la Km 5+723 pe o lungime de 104m, la o distanţă minimă de 69,50m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Platforma betonată(alei) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+617 până la Km 5+790 pe o lungime de 173m, la o distanţă minimă de 44,60m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Zona amenajată piatră concasată (criblură) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+624 până la Km 5+789 pe o lungime de 165m, la o distanţă minimă de 27,40m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR.

Platforma pentru pubele se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+743 până la Km 5+756 pe o lungime de 13m, la o distanţă minimă de 68,40m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranţă CFR, pe zona de protecţie CFR, conform referatul nr. 3/6/2/892/2025 al Serviciului Cadastru şi Exproprieri.

Conform procesului verbal nr. 3/3/1/5/7212/2025,în zona amplasamentului **nu există reţele de cabluri şi instalaţii CFR.**

Linia CF 223 Arad - Nădlac, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulaţie Arad - Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF II directă este în aliniament şi curbă. Suprastructura căii este alcătuită din şine tip 49 pe traverse de beton, prindere indirectă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei **CF 223 Arad - Nădlac,** sunt reprezentate pe Planul de situaţie, **planşa nr. 03 URB**, din proiectul cu nr. **28/2024** din cadrul documentaţiei **"Întocmire P.U.Z. şi R.L.U.-Construire spaţii comerciale, servicii depozitare, pe terenurile**

înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad", conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024", întocmit de **S.C. STACONS S.R.L.**, vizat de Serviciul Cadastru şi Exproprieri.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timişoara este

DE ACORD

cu eliberarea **acord C.F.R. şi aviz C.F.R.** pentru documentaţia **"Întocmire P.U.Z. şi R.L.U.- Construire spaţii comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad", conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024**, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare şi completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române şi reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabileşte că, în limita a 20.00m, măsuraţi de o parte şi de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranţă a infrastructurii feroviare cu restricţiile aferente,** necesară pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţia mediului. În situaţia în care în zona de siguranţă CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniţia, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condiţiile legii.
2. Se va respecta cu stricteţe zona cadastrală CFR şi zona de siguranţă CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situaţia juridică rămâne neschimbată.
3. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcţii doar cu acordul deţinătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranţă şi zonei de protecţie a căii ferate, după caz.
4. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice:
   a. nu se vor amplasa depozite de deşeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale şi depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului şi a pânzei freatice şi nu se vor menţine organizări de şantier abandonate, cu utilaje degradate, construcţii degradate, instalaţii care ar afecta linia de cale ferată şi circulaţia feroviară;
   b. nu se vor depozita materiale şi nu se vor înfiinţa plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
   c. nu se vor utiliza indicatoare şi lumini de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
   d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
   e. nu se admit înfiinţări de treceri la nivel;
5. Amplasarea construcţiilor în zona de protecţie a căii ferate (fâşie de 100m la stânga şi la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbuşire a construcţiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranţă a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obţinerea Autorizaţiei de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcţiile de orice fel din zona de protecţie a căii ferate publice:
   -drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;
   -amplasarea construcţiilor;
   -reţele de utilităţi;
   -dispozitiv/racord LFI;
7. La faza DTAC pentru obţinerea avizelor CFR, se va avea în vedere respectarea legislaţiei, actelor normative, ordinelor şi instrucţiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările şi modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) şi va fi însoţită de:
   a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
   b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă şi/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al **UAT Arad**, din care să rezulte situaţia juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcţii pe zona de protecţie CF).
8. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a reţelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate şi dirijate în afara zonei cadastrale CFR.
9. Se recomandă să se ţină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecţie a căii ferate, S.R.C.F. Timişoara nu-şi asumă răspunderea, pe toată durata de existenţă a construcţiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibraţiile produse de traficul feroviar şi nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcţie de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obţinerea avizului din partea autorităţilor de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecţia instalaţiilor CF din zona lucrărilor, dacă situaţia o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea reţelei stradale şi acceselor tratate în prezenta documentaţie, cu celelalte documentaţii de P.U.Z. propuse pe zona de protecţie C.F.R. şi pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizare, a menţiunilor, a conţinutului documentaţiei avizate la S.R.C.F., precum şi pentru respectarea întocmai a legislaţiei şi normativelor în vigoare revine elaboratorului documentaţiei pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor menţionate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. **28/2024** cu **planşa nr. 03 URB**, vizată de Serviciul Cadastru şi Exproprieri, întocmit de întocmit de **S.C. STACONS S.R.L.**, procesul verbal cu nr. **3/3/1/5/7212/2025** şi a referatului Serviciul Cadastru şi Exproprieri nr. **3/6/2/892/2025** atrage după sine aplicarea sancţiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor şi obligativitatea demolării/desfiinţării lucrărilor executate.
16. Condiţiile menţionate la punctele 1-14 pentru prezenta documentaţie sunt valabile şi pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **UAT Arad.**
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/şi lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

18. Nerespectarea prevederilor menţionate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menţionate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenţii sau infracţiuni, după caz, ce sunt sancţionate conform:
    a. contravenţiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor privind transporturile pe căile ferate române", cu toate modificările ulterioare sau
    b. infracţiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea şi combaterea fenomenului infracţional în domeniul transportului pe calea ferată";
20. Prezentul acord CFR şi aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoţeşte documentaţia.

PREŞEDINTE C.T.E.
Director
Gheorghe **LUPŞAN**

SECRETAR C.T.E.
Şef Serviciu Tehnic
Adriana **MINULESCU**

Doct. Andrei RUS

14/24.11.2025

BENEFICIAR.

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR" -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comertului:J2003001842352, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod postal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804

F 5

DIVIZIA LINII
Secția L 8 Arad
Nr. 3/3/1/5/7212/03.11.2025

Tel./Fax 0257-253970, Tel CFR: 303314

S Tehnic

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT

Încheiat azi 03.11.2025 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei regionale pentru identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții **„Întocmire PUZ și RLU – Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad, conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024"** privind lucrarea:

- Întocmire PUZ și RLU – Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad, conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024.

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/2795/29.10.2025 a Suc. Reg CF Timișoara-Div. Tehnică – Serv. Tehnic.

Subsemnații, deplasându-ne la fața locului am constatat și am stabilit următoarele:

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a liniei CF 223 Arad – Nădlac, în stația CF Arad Vest, pe partea dreaptă a căii ferate, între km 5+609 și km 5+793, pe o lungime de 184 m (paralelism/oblicitate).

Linia **CF 223 Arad – Nădlac**, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulație Arad – Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei **CF II directă** este în aliniament și curbă. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 49 pe traverse de beton, prindere indirectă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad – Nădlac, față de ax linie II, sunt: la km 5+578,35 – 11,19 m; la km 5+614,40 – 21,00 m; la km 5+618,64 – 10,46 m; la km 5+675,24 – 23,69 m; la km 5+752,32 – 19,75 m; la km 5+790,21 – 18,80 m; la km 5+828,29 – 19,88 m.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservesc linia CF 223 Arad – Nădlac:

Instalații SCB – nu este cazul;
Instalații IFTE – nu este cazul;
Instalații TTR – nu este cazul.
Investiția nu încalcă zona cadastrală a căii ferate. Este pe zona de protecție a CFR.

SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Nr. 3037/5.11.25

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de Calea Aurel Vlaicu. Are o suprafață de 9700 mp conform C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad. Beneficiarii terenurilor sunt Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția. În prezent terenurile au categoria de folosință: teren arabil.

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția, solicită P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizare construcții cu funcțiunea de **SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE.**

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.
În prezent terenul este împrejmuit cu gard de plasă.

Terenul pe care se realizează investiția, este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 184 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR:

la km 5+609 distanța este de 20,80 m;
la km 5+675 distanța este de 23,70 m;
la km 5+708 distanța este de 22,10 m;
la km 5+754 distanța este de 19,70 m;
la km 5+793 distanța este de 70,60 m.
la km 5+613 distanța este de 78,70 m;
la km 5+677 distanța este de 23,60 m;
la km 5+735 distanța este de 20,70 m;
la km 5+792 distanța este de 18,80 m;

Sunt propuse următoarele conform PUZ:
- Edificabil – construire spații comerciale, servicii, depozitare;
- Clădiri – posibilitate de construire spații comerciale, servicii, depozitare;
- Alee carosabilă în incintă;
- Platforme, alei;
- Zonă amenajată piatră concasată, criblură;
- Spațiu verde;
- Platformă pentru pubele.

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea zonei cu funcțiunea de servicii, depozitare, comerț prin realizarea unor construcții cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E; H max. coamă 12,00 m.

Pe mplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea față de zona de siguranță LEA și retragerile față de limitele de proprietate.

Zona edificabilă – construire spații comericale, servicii, depozitare propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 181 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+612 distanța este de 23,90 m;
la km 5+614 distanța este de 54,00 m;
la km 5+643 distanța este de 52,70 m;
la km 5+681 distanța este de 71,10 m;
la km 5+721 distanța este de 49,50 m;
la km 5+735 distanța este de 72,50 m;
la km 5+793 distanța este de 70,60 m.
la km 5+613 distanța este de 66,00 m;
la km 5+631 distanța este de 25,10 m;
la km 5+675 distanța este de 63,30 m;
la km 5+707 distanța este de 25,10 m;
la km 5+728 distanța este de 61,20 m;
la km 5+789 distanța este de 21,90 m;

Pentru a se realiza accesul pe terenurile bebeficiarilor se propune racordarea marginii părţii carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulaţie de 3,50 – 4,00 m lăţime propusă, care va fi realizată pe proprietatea beneficiarului.

Se propune o bandă de circulaţie (3,50 – 4,00 m) în incintă, pe limita de proprietate. Se asigură un acces din C.A. Vlaicu şi o ieşire în capătul parcelei studiate. Din această bandă se asigură 5 accesuri în incintă, primul acces este de 7,00 m, accesul 2, 3, 4 este de 5,20 m şi accesul 5 este de 7,00 m.

Accesul 1 propus va fi realizat de pe Calea Aurel Vlaicu şi va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+723 şi km 5+730, la o distanţă de 72,70 m faţă de axul Liniei **CF II directă (223 Arad – Nădlac)**, pe partea **dreaptă**, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR.

Accesul 2 propus va fi realizat de pe banda de circulaţie proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu şi va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+687 şi km 5+692, la o distanţă de 71,00 m faţă de axul Liniei **CF II directă (223 Arad – Nădlac)**, pe partea **dreaptă**, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR.

Accesul 3 propus va fi realizat de pe banda de circulaţie proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu şi va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+662 şi km 5+667, la o distanţă de 72,20 m faţă de axul Liniei **CF II directă (223 Arad – Nădlac)**, pe partea **dreaptă**, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR.

Accesul 4 propus va fi realizat de pe banda de circulaţie proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu şi va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+650 şi km 5+655, la o distanţă de 72,90 m faţă de axul Liniei **CF II directă (223 Arad – Nădlac)**, pe partea **dreaptă**, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR.

Accesul 5 propus va fi realizat de pe Calea Aurel Vlaicu şi va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+619 şi km 5+626, la o distanţă de 78,00 m faţă de axul Liniei **CF II directă (223 Arad – Nădlac)**, pe partea **dreaptă**, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR.

Banda de circulaţie (aleea carosabilă) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanţe faţă de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 104 m, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR:

la km 5+619 distanţa este de 74,90 m;
la km 5+723 distanţa este de 69,50 m;
la km 5+619 distanţa este de 78,30 m;
la km 5+723 distanţa este de 73,00 m.

Platforma betonată (alei) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanţe faţă de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 173 m, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR:

la km 5+617 distanţa este de 53,80 m;
la km 5+624 distanţa este de 53,50 m;
la km 5+687 distanţa este de 64,60 m;
la km 5+719 distanţa este de 44,60 m;
la km 5+722 distanţa este de 56,30 m;
la km 5+790 distanţa este de 59,60 m.
la km 5+618 distanţa este de 65,80 m;
la km 5+625 distanţa este de 65,50 m;
la km 5+692 distanţa este de 64,40 m;
la km 5+720 distanţa este de 56,40 m;
la km 5+786 distanţa este de 47,60 m;

Zona amenajată piatră concasată (criblură) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanţe faţă de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 165 m, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR:

la km 5+624 distanţa este de 53,50 m; la km 5+625 distanţa este de 65,50 m;
la km 5+632 distanţa este de 27,40 m; la km 5+675 distanţa este de 63,30 m;
la km 5+708 distanţa este de 27,50 m; la km 5+711 distanţa este de 70,10 m;
la km 5+735 distanţa este de 72,50 m; la km 5+789 distanţa este de 54,30 m.

Platforma pentru pubele propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanţe faţă de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 13 m, fiind amplasat pe zona de protecţie a CFR:

la km 5+743 distanţa este de 68,90 m; la km 5+744 distanţa este de 72,00 m;
la km 5+755 distanţa este de 68,40 m; la km 5+756 distanţa este de 71,40 m.

Încheierea prezentului proces verbal nu permite beneficiarului să demareze lucrările pentru care s-a solicitat avizul CFR, ci va sta la baza eliberării avizului de principiu ce va cuprinde condiţiile minime care trebuie respectate la proiectarea lucrărilor.

Ridicările topografice şi geotehnice vor fi executate de către topografi respectiv geologi autorizaţi.

După întocmirea proiectului, acesta va fi prezentat Consiliului Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CFR Timişoara spre analizare în vederea emiterii autorizaţiei de execuţie;

Începerea lucrării va fi posibilă numai după obţinerea tuturor avizelor legale, autorizaţiei de execuţie emisă de Consiliul Tehnico - Economic şi a autorizaţiei de construire emisă de organele locale, si în prezenta personalului CFR (Sectia L.8 Arad).

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 6 exemplare originale.

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIŞOARA **B E N E F I C I A R:**

DIVIZIA LINII TIMIŞOARA
SECŢIA L8 ARAD
Ing. Sebastian ZIMA

Gheorghe JURCOI

DIVIZIA INSTALAŢII TIMIŞOARA
SECŢIA CT2 ARAD
Ing. Mihnea MUNTEANU

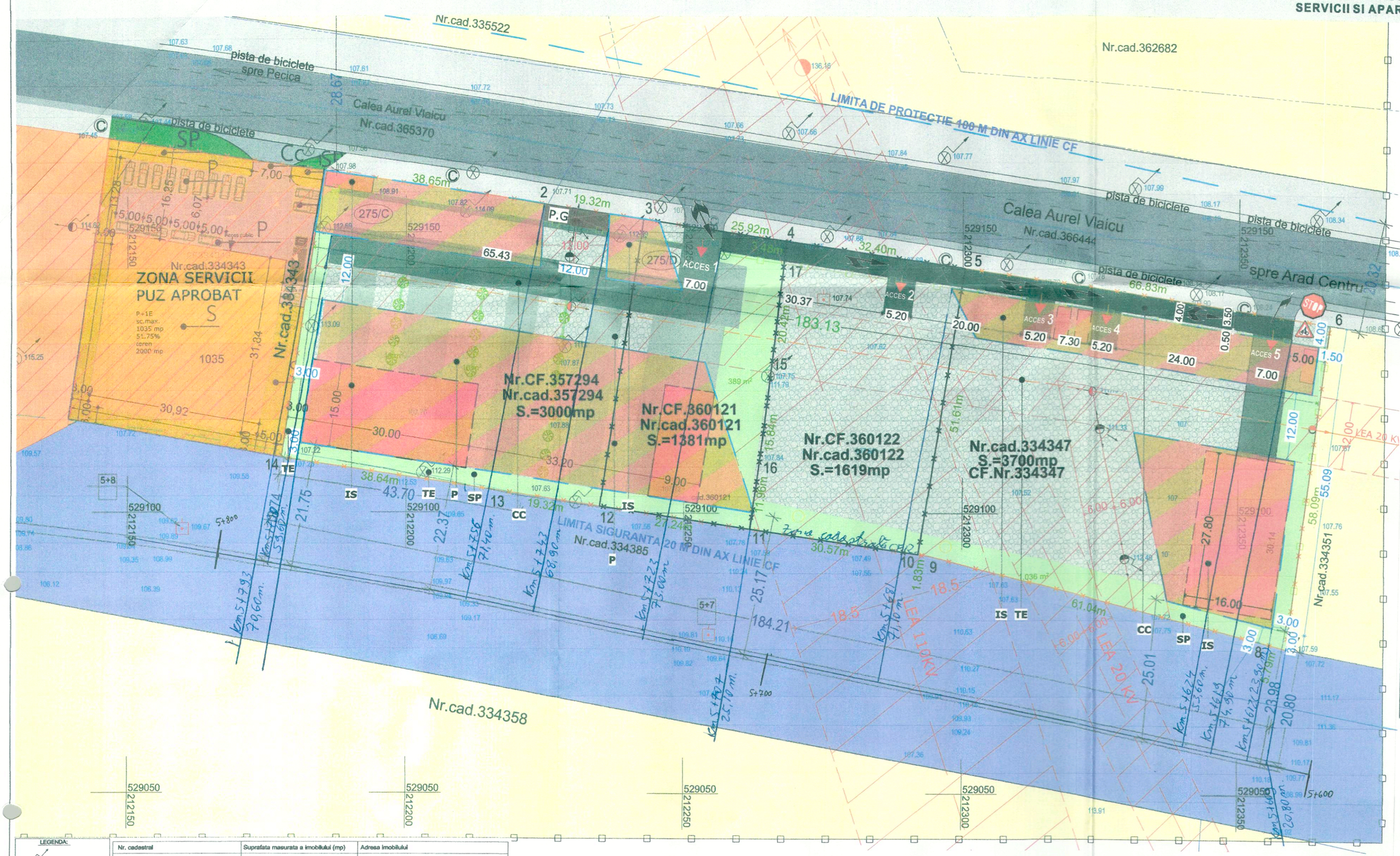
DIVIZIA INSTALAŢII TIMIŞOARA
SECŢIA IFTE ARAD
Ing. Tudo[illegible]COSERI

SUCURSALA DE TELECOMUNICAŢII TIMIŞOARA
ZONA DE ÎNTREŢINERE TC TIMIŞOARA
Tehn. Caius STANA

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE CU PARCARI, SPATII SERVICII SI APARTAMENTE LA ETAJE



LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA SERVICII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

PROPUS
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
- CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII,DEPOZITARE
- ALEE CAROSABILA IN INCINTA
- PLATFORME, ALEI
- ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
- SPATIU VERDE
- P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.00
H max.:	12,00 m
Spatiu verde:	min. 15%
Regim de inaltime:	P,P+1,P+2

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
ȘEF SERVICIU CADASTRU ȘI EXPROPRIERI
Semnătură

LEGENDA:
- transportator
- limita electrica aeriana
- stalp de pozare tensiune
- constructiile casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct stalp
- aparometru
- aeroditor gaz
- aeroditor gaz
- platforma betonata
- platforme pavaj
- arr sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.589
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.626
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529052.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	22 800	55.0	13 100	31.6
Zona servicii,depozitare, comert	3 400	8.2	13 100	31.6
Cai de comunicatie	6 500	15.6	6 500	15.6
Zona cai de comunicatie feroviara	8 800	21.2	8 800	21.2
TOTAL:	**41 500**	**100,00**	**41 500**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

Functiune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Functiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

CALITATE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A2
PRDIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA
mun. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu nr.32

Nr. proiect: 28/2024

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Paul Dorin P. CRAINIC — URBANIST DE.F.

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate"

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad

NR. 225/2025

BENEFICIAR:
JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

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

Noiembrie
2025

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare corespunzător Avizului de Op tunitate"

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad

NR. 225/2025

BENEFICIAR:
JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. RIAN PERI

Noiembr
2025

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:	Ing. Adrian Călin Peri
LUCRĂRI DE TEREN:	S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
ÎNCERCĂRI ŞI ANALIZE DE LABORATOR:	S.C. CARA S.R.L.
PRELUCRAREA ŞI INTERPRETAREA REZULTATELOR, TEHNOREDACTARE:	Ing. Adrian Călin P

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate", Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate"

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate". Amplasamentul este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ŞI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 şi SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare şi execuţie pentru construcţii fundate pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural";

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE", se stabileşte nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influenţă	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		**8**

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia şi geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m.

La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

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

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

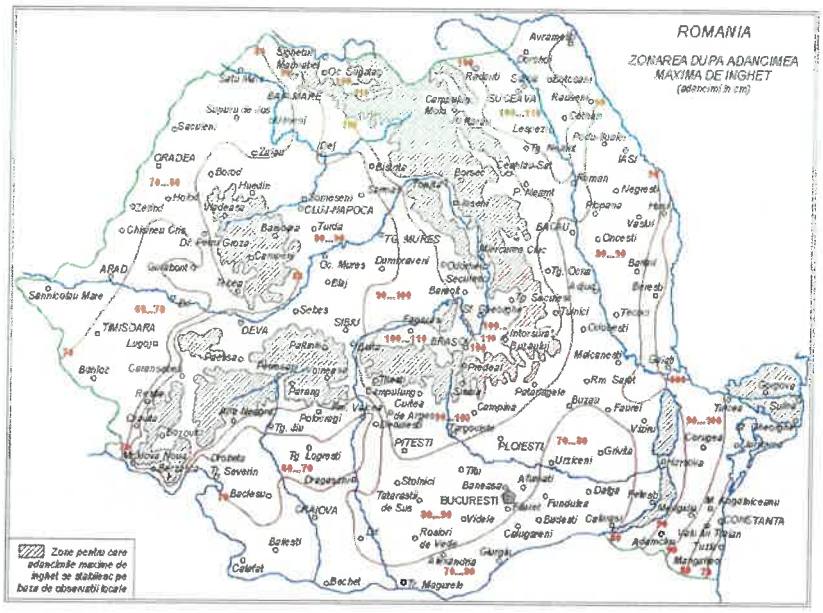
- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Reţeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheţ

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



3.4 Clima şi regimul pluviometric

Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

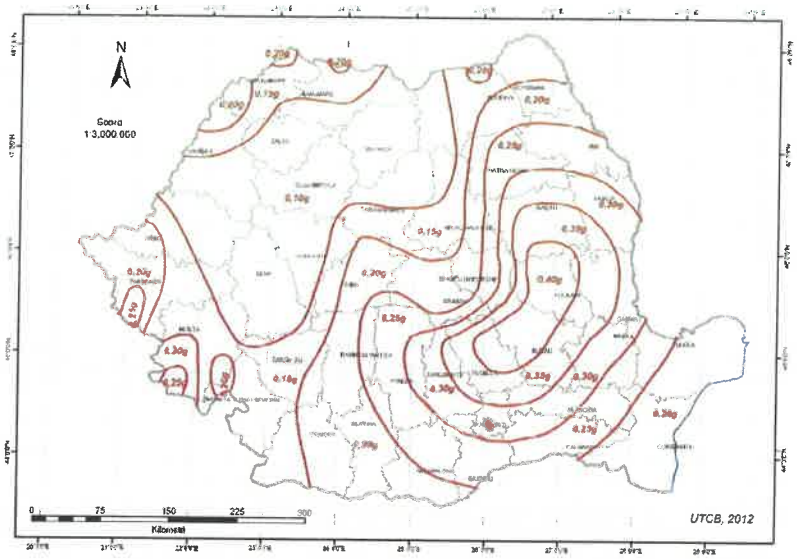
- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

3.5 Regimul eolian

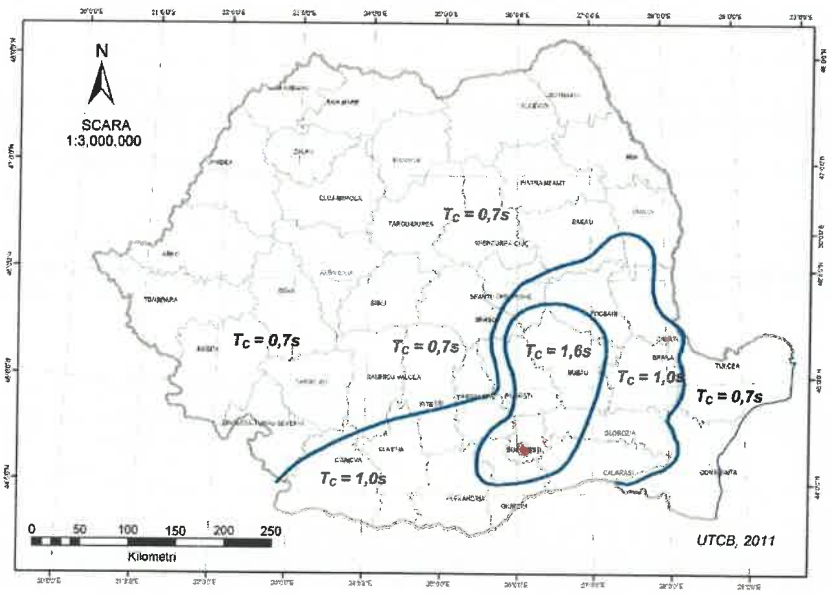
Principalele vânturi care bat în judeţ sunt: Vântul de Vest şi Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduţ şi umed care provoacă

precipitaţii abundente în lunile mai şi iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică şi se simte în toate anotimpurile. Vara este cald şi uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală şi moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ŞI STRATIFICAŢIA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităţilor naturale (w) şi a umidităţilor limită de plasticitate (w_L, w_P);
- Stabilirea consistenţei pământurilor prin determinarea indicilor de consistenţă şi de plasticitate (I_C, I_P);

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

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

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

Stratificaţia terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

±0,00 m...-0,50 m – Sol vegetal;

- 0,50 m...-2,10 m – Argilă nisipoasă, maroniu gălbuie, tare;

- 2,10 m...-4,00 m – Argilă nisipoasă, gălbuie;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

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

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

- Greutate volumică $\gamma = 18,6$ kN/m^3
- Indicele porilor $e = 0,63$
- Porozitatea $n = 39,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 14,5$ %
- Indice de plasticitate $I_P = 21,5$ %
- Indice de consistenţă $I_C = 1,15$
- Modul de deformaţie edometric $M_{2-3} = 10500$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 16^\circ$
- Coeziune specifică $c = 44$ kN/m^2.

5. APA SUBTERANĂ

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

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

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

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

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinaţi pe baza încercărilor efectuate şi conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,6$ kN/m^3
- Indicele porilor $e = 0,63$
- Porozitatea $n = 39,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 14,5$ %
- Indice de plasticitate $I_P = 21,5$ %
- Indice de consistenţă $I_C = 1,15$
- Modul de deformaţie edometric $M_{2-3} = 10500$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 16^\circ$
- Coeziune specifică $c = 44$ kN/m^2.

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundaţie cu laţimea B=1,00 m şi o cotă de fundare D_f=-2,00 m este:

$$\bar{p}_{conv} = 285,00 \text{ kPa;}$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundaţiilor, precum şi în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităţilor portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAŢIILOR CONSTRUCŢIILOR CIVILE ŞI INDUSTRIALE".

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

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

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

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri faţă de cele menţionate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoştinţă proiectantului cât şi elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor şi turnării betonului în fundaţii, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilităţii pereţilor săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT Af
Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.

ÎNTOC T
Ing. PERI A Călin

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

Nr. 10483/15.11.2025

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerin[illegible]

„P.U.Z. ŞI R.L.U.: CONSTRUIRE SPAŢII [illegible] OMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, CORESPUNZĂTOR AVIZUI [illegible] DE OPORTUNITATE” Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D [illegible] 75/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. [illegible] rad

Faza P.U.Z.

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ”LUCRU BINE FĂCUT” S.R.L.
- Beneficiari: JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREŢIA
- Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 15.11.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia proiectată: -
- Alte documente: Plan de situaţie cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fişa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice şi mecanice.

4. Observaţii şi recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentaţiei tehnice pentru: **„P.U.Z. ŞI R.L.U.: CONSTRUIRE SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE”, Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.**

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR Af
ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEORGHE

Cod numeric personal:

Profe INGINER

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

În domeniile: TOATE DOMENIILE (Af.)

În specialitatea: —

Privind cerințele esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT (Af.)

Comisia de examinare Nr. 15

Secretar, PUXANDEA TEODOREA

Director CRISTIAN-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. 07222

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

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

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. 07222

ANEXA 1

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

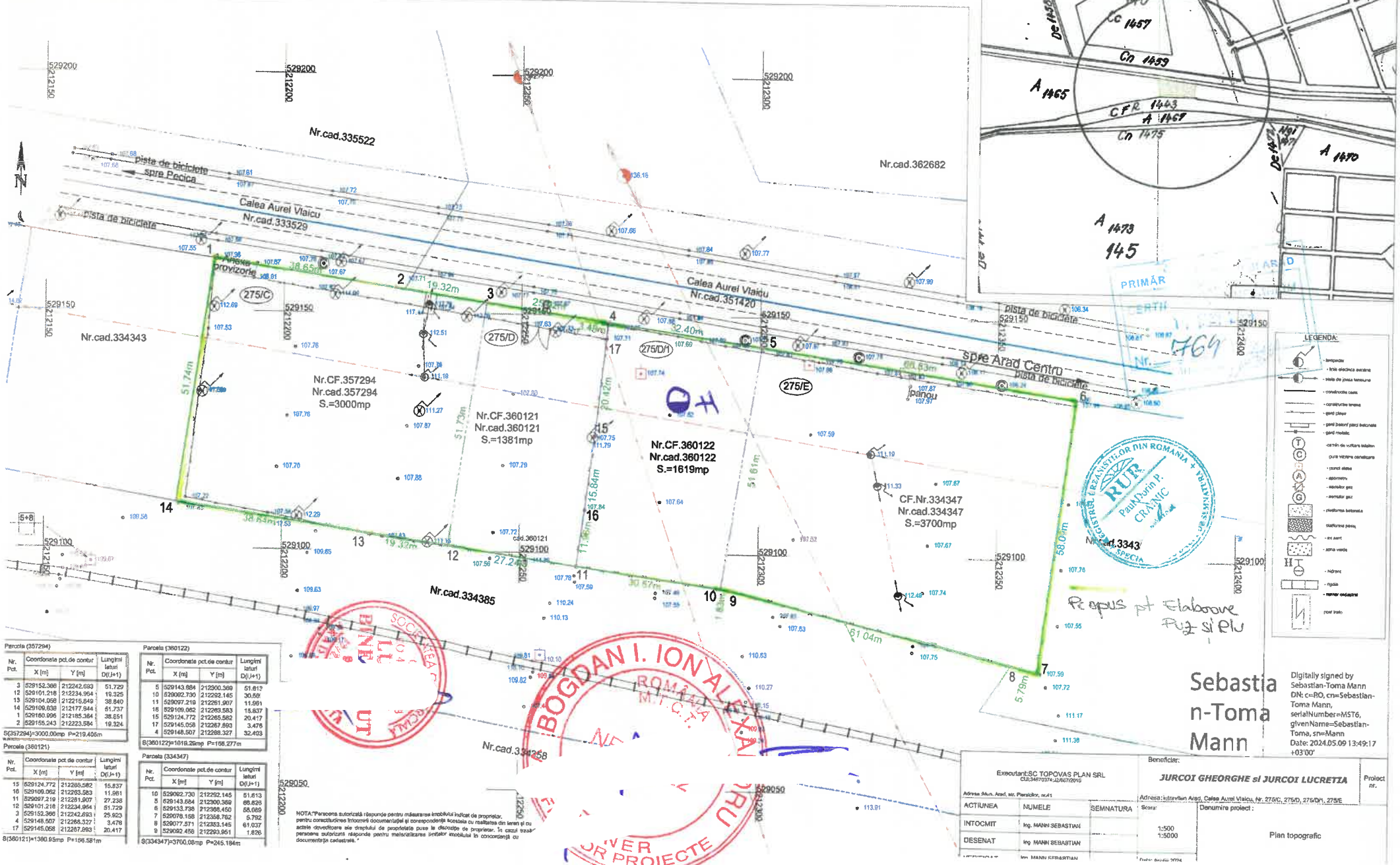
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 380121, 360122, 334347	9700	intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 276/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

Nr.Carlea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
357294, 380121, 360122, 334347	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
357294	A	3000	
380121	A	1381	teren imprejmuit
360122	A	1619	
334347	A	3700	
Total		9700	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.216	212234.964	19.325
13	529104.058	212216.849	38.640
14	529109.838	212177.544	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (380121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.981
11	529097.219	212281.907	27.238
12	529101.216	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.478
17	529145.058	212267.893	20.417

S(380121)=1380.95mp P=166.581m

Parcela (380122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.59
11	529097.219	212261.907	11.981
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.475
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1618.29mp P=168.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529078.158	212358.782	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.456	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

NOTA:"Parcarea 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 trasării parcarea autorizată răspunde pentru mărimea/aranjarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală."

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2024.05.09 13:49:17 +03'00'

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/407/2015			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA	Proiect nr.
Adresa Mun. Arad, str. Parcelor, nr.41			Adresa:intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 276/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:5000	Denumire proiect : Plan topografic
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN			
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN			
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN			

FIŞA FORAJULUI F 1

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

Şantierul: Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
Poziţia: CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreţia

Început la : 27.10.2025
Terminat la : 27.10.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 şi SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratificaţiei	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba			Pânze de apă şi umiditatea pământului	Granulozitate					Greutatea volumică	Indicele porilor	Porozitatea	Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistenţă	Grad de îndesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	Coeziunea specifică	Rezistenţa la penetrare con
				nr. probei	adâncimea			Pietriş mare 20...70 mm	Pietriş mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005..0.05	Argilă < 0.005 mm													
		adân-cimea	grosimea		borcan	ştuţ		%	%	%	%	%	γ kN/mc	e -	n %	w %	w_L %	w_P %	I_P %	I_C -	I_D -	M_{2-3} kPa	Φ grad	c kPa	R_{pc} daN / cm^2
Sol vegetal		-0,50	0,50																						
Argilă nisipoasă, maroniu gălbuie, tare		-2,10	1,60	1T	-1,00					32	38	30	18,6	0,63	39,0	14,5	39,3	17,8	21,5	1,15		10500	16,0	44,0	
Argilă nisipoasă, gălbuie		-4,00	1,90																						

Verificat

FOR - 01

ANEXA 2

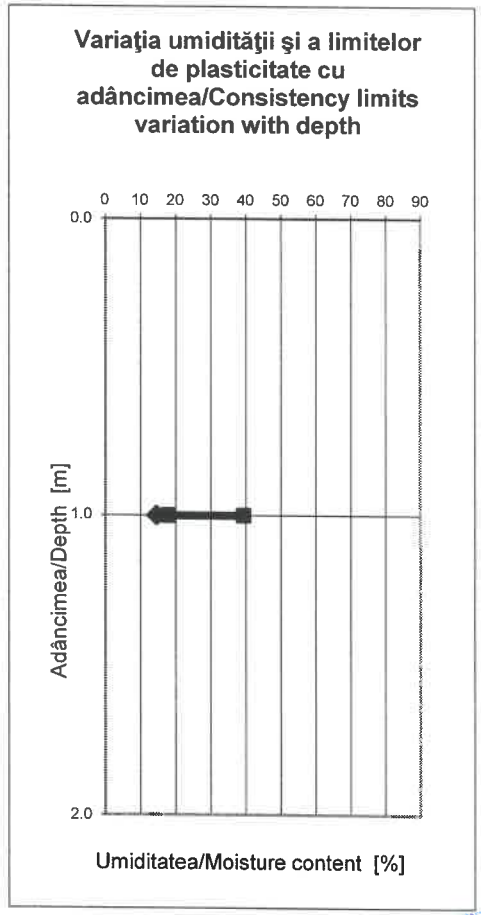
S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timişoara

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 10888/12.11.2015

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

Adâncimea Depth	m_1 [g]	m_2 [g]	m_3 [g]	w [%]
Pb 1	158.9	143.3	35.8	14.5



Şef profil : Dr. Ing. Ioan Petru BOLDUREAN
Laborant: Corina DUMITRAŞ

PO-101-01.03/3

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

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 10889/12.11.2025

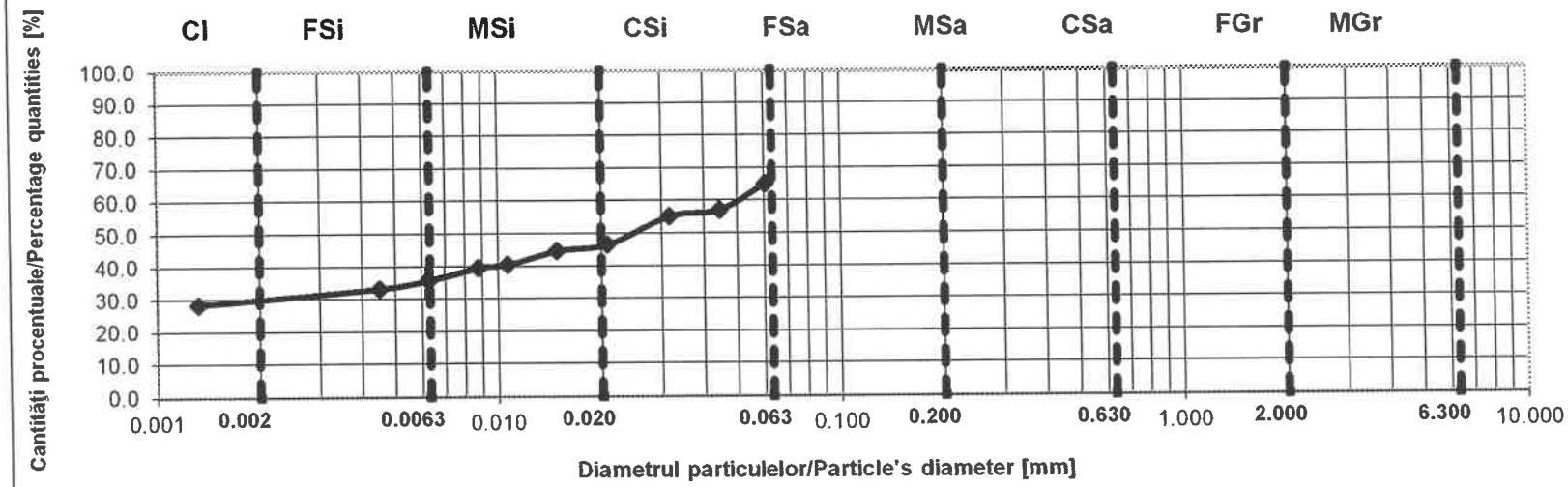
DETERMINAREA GRANULOZITĂŢII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

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

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10^2*eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0195	19.5	20	0.19323	20.1932	0.09826	10.200	0.0604	65.0
1'	60	1.0170	17.0	17.5	0.19323	17.6932	0.09826	11.050	0.0445	57.1
2'	120	1.0164	16.4	16.9	0.19323	17.0932	0.09826	11.254	0.0317	55.2
5'	300	1.0137	13.7	14.2	0.19323	14.3932	0.09826	12.172	0.0209	46.5
10'	600	1.0131	13.1	13.6	0.19323	13.7932	0.09826	12.376	0.0149	44.6
20'	1200	1.0118	11.8	12.3	0.19323	12.4932	0.09826	12.818	0.0107	40.5
30'	1800	1.0115	11.5	12.0	0.19323	12.1932	0.09826	12.920	0.0088	39.5
60'	3600	1.0103	10.3	10.8	0.19323	10.9932	0.09826	13.328	0.0063	35.7
120'	7200	1.0095	9.5	10.0	0.19323	10.1932	0.09826	13.600	0.0045	33.1
1440'	86400	1.0080	8.0	8.5	0.19323	8.6932	0.09826	14.110	0.0013	28.4

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

Diagrama distribuţiei granulometrice / Granulometric curve



Cl -	30 %
FSi -	6 %
MSi -	10 %
CSi -	22 %
FSa -	17 %
MSa -	15 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

Cl -	30 %
Si -	38 %
Sa -	32 %
Gr -	0 %

Total	**100 %**

Pământuri fine

Cl	Argilă
Si	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSi	Praf mare

Pământuri grosiere

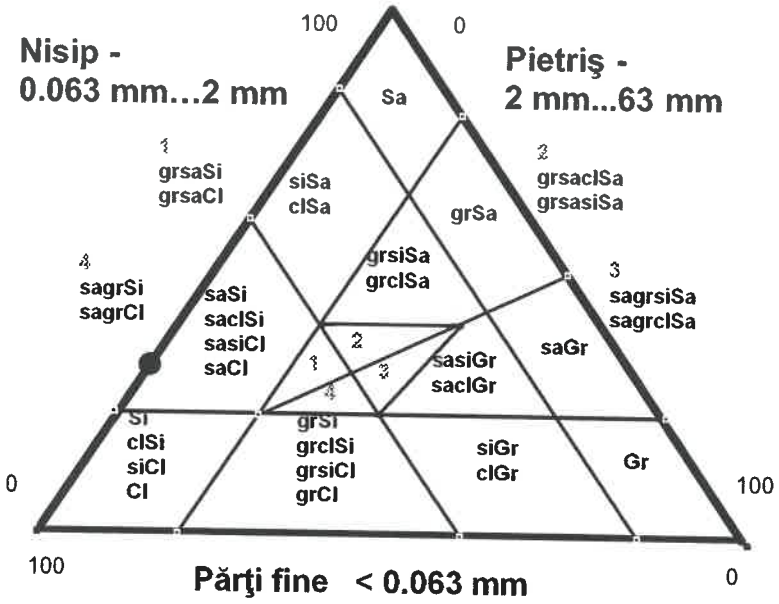
Sa	Nisip
FSa	Nisip fin
MSa	Nisip mijlociu
CSa	Nisip mare
Gr	Pietriş
FGr	Pietriş mic
MGr	Pietriş mijlociu
CGr	Pietriş mare

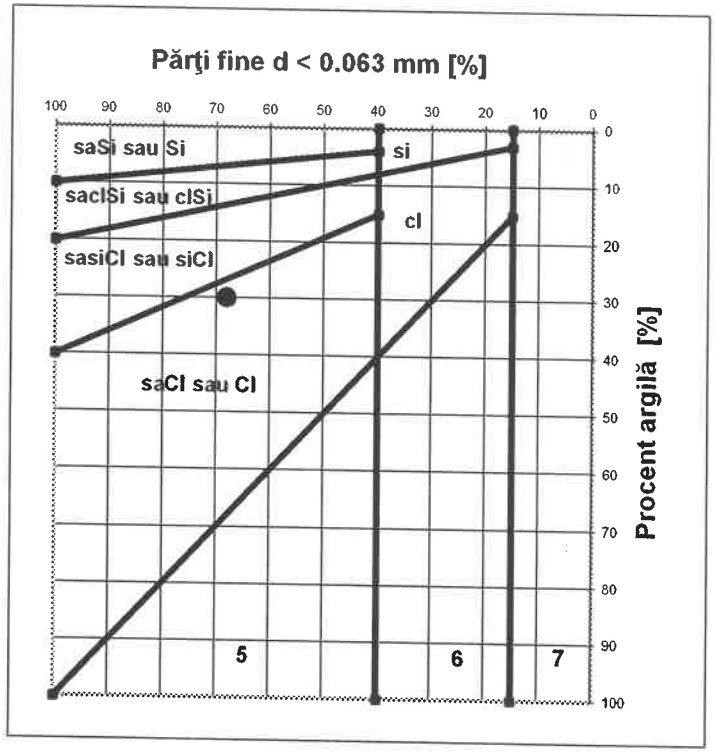
Pământuri foarte grosiere

Co	Bolovăniş
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005





5
Pământuri fine (praf şi argilă)

6
Pământuri mixte (pietriş argilos sau prăfos şi nisip)

7
Pământuri granulare (pietriş şi nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ NISIPOASĂ / SANDY CLAY - saCl

Şef profil : Dr. Ing. Ioan Petru BOLDUREAN
Laborant: Corina DUMITRAS

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

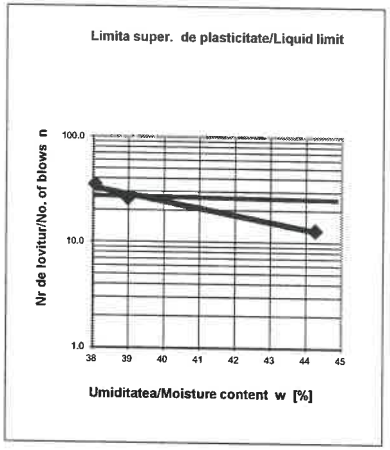
Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

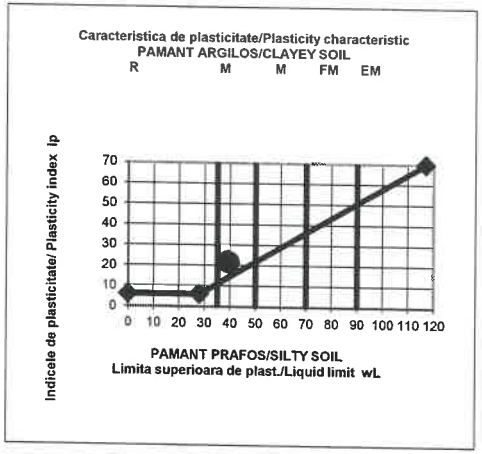
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 10890 / 12.11.2015

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

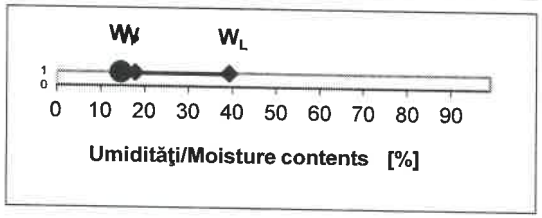
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	31.9	29.6	31.2
m 2	g	26.8	25.0	25.8
m 3	g	13.4	13.2	13.6
w	%	38.1	39.0	44.3
Nr de lovituri/No. of blows	-	35.0	26.0	13.0





w_L = 39.3 %



	U.M.	1
m 1	g	32.5
m 2	g	30.4
m 3	g	18.6
w_P	%	17.8

w_P = 17.8 %

	U.M.	1
m 1	g	158.9
m 2	g	143.3
m 3	g	35.8
w	%	14.5

w = 14.5 %

Ic= 1.15

Ip= 21.5 %

Şef profil : Dr. Ing. Ioan Petru BOLDUREAN
Laborant: Corina DUMITRAŞ

PO-101-01.06/8/10

A6
FEB. 2026

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

A-NUL FLORESCU
Barbatel

proiect nr.:28/2024

Nr. inreg.17 /30.01.2026

NR: 8180
DATA: 30/01/2026
COD: B08E

Catre,
Primaria Municipiului Arad
Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente
Directia Arhitect Sef,

Referitor la:

beneficiar	JURCOI GHEORGHE SI LUCRETIA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z si R.L.U aferent "Construire Spatii comerciale, servicii, depozitare "
amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	28 /2024
faza de proiectare	PUZ si RLU

Prin prezenta transmit completarile la documentatia inregistrata **cu nr. 109489/9.12.2025 – PUZ Etapa 3.**

30.01.2026

Va multumim,
SC STACONS SRL
dipl. ing. STANCA Dorin

15 IAN. 2026

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

D-NUL FLORESCU
Barbatel

proiect nr.:28/2024

Anreg b /14.01.2026

NR: 2332
DATA: 14/01/2026
COD: 5526

Catre,
Primaria Municipiului Arad
Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente
Directia Arhitect Sef,

Referitor la:

beneficiar	JURCOI GHEORGHE SI LUCRETIA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z si R.L.U aferent "Construire Spatii comerciale, servicii, depozitare "
amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	28 /2024
faza de proiectare	PUZ si RLU

Prin prezenta transmit completarile la documentatia inregistrata **cu nr. 109489/9.12.2025 – PUZ Etapa 3.**

14.01.2026

Va multumim,
SC STACONS SRL
dipl. ing. STANCA Dorin

STACONS S.R.L. RO 9330282 J02/144/1997 ROMANIA

A6

10 DEC. 2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONU

Δ-NUL FLORESCU

NR: 109489 Barbate
DATA: 09/12/2025
COD: 6FE92

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 16.12.2025

Subsemnatii **JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA** în calitate de/reprezentant al _____CUI
cu sediul /domiciliul în judeţul **Arad** municipiul/oraşul/comuna _____satul_____ cod poştal_____ str._____ nr._____et._____ap._____ telefon/fax 0724826424 email nu e_____

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 :

INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE pentru imobilul/teren situat în judeţul **ARAD** municipiul/oraş/comuna **ARAD** _____satul_____ sectorul_____ cod poştal_____ str.**CALEA AUREL VLAICU**, nr. **NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E** bl.____sc.____et._____ap.____ sau identificat prin **CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 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 și două copii)pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pes uport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.) – dovada achitării taxei RUR

stacons_arad@yahoo.com adresa email proiectant

PMA – A5 – 09

Data 12.2025 Semnătura _____

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilo rlegale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 40476 din 30.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 764 din 17 MAI 2024

În scopul :
Intocmire PUZ si RLU: -- "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile inscrise in CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; -- corespunzator Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de **JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA** pers. fizica cu domiciliul în judeţul **AI** municipiul **ARAD** satul , sectorul , cod poştal , **S** loc sc. , etaj , ap. elefon , **stacons_arad@yahoo.com**, înregistrată la nr. **40476** din **30.04.2024**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E;** , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD;**

TOP: **NR.TOP/CAD: 357294; 360121; 360122; 334347;**.

In temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. / faza **PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **18/ 2007** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Terenuri situate in intravilanul Municipiului Arad, proprietatea privata a d-lui JURCOI GHEORGHE si a d-nei JURCOI LUCRETIA.
1. Suprafata terenului=3.000mp, (conform CF: 357294 Arad)- teren fara constructii-Categoria de folosinta: ARABIL.
Pe imobil este intabulat drept de uz si servitute de trecere subterana de suprafata sau aeriana in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA.
2. Suprafata terenului=1.381mp, (conform CF: 360121 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.
3. Suprafata terenului=1.619mp, (conform CF: 360122 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.
4. Suprafata terenului=3.700mp, (conform CF: 334347 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinţă actuală: teren arabil pe care s-a aprobat PUD "Construire a 3 cladiri si anexe- sediu de firma, hala pentru reparat si comercializat masini agricole, depozite si spatii de expunere" in baza HCLMA nr.18/2007.
Se propune: Intocmire PUZ si RLU: -- "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile inscrise in CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; --

3. REGIMUL TEHNIC

Teren adiacent UTR nr. 24 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.
Suprafaţa terenului = 3.000mp+1.381mp+1.619mp+3.700mp (conform extras C.F)
Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie .
Regimul de actualizare/modificare :
Se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 91 rep., H.G.R. nr. 525 / 96 si a Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al PUZ, indicativ GM 010 -2000.
Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate si alte PUZ-uri in curs de aprobare din zona.
Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA, ENEL, DELGAZ GRID S.A, ORANGE COMMUNICATIONS, CTP, PSI, PROTECTIA CIVILA, SANATATEA POPULATIEI, PROTECTIA MEDIULUI, ANIF, STS, Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R." S.A., TRANSELECTRICA, TRANSGAZ, AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, IPJ-AVIZ POLITIA RUTIERA - SERVICIUL CIRCULATIE, Aviz de principiu Directia edilitara-Serviciul întretinere si reparatii cai de comunicatii terestre, administrator drum, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.
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.
Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate; Realizarea acceselor si a utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ. Parcarile necesare conform specificului functiunilor se vor realiza fara afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR.525/96, ANEXA 5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform HGR.525/96, HCLMA 572/2022.
Se va studia relatia lotului cu drumul public si vecinatatile, accesele si circulatiile pe parcela, astfel incat sa se asigure acces direct pe lot sau prin servitute. Se va reglementa modalitatea de acces la drumul public. Se vor asigura accesele carosabile si pietonale corespunzatoare, accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, cu respectarea normelor de siguranta si fluenta a traficului in conformitate cu prevederile legale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza proiectelor tehnice de specialitate si al avizelor tehnice ale furnizorilor de utilitate.
Se vor asigura spatii verzi si locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform reglementarilor in vigoare.
Nu vor fi afectate proprietatile invecinate si domeniul public.
In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Documentatia depusa pentru obtinerea Avizului de oportunitate va respecta continutul cadru specificat in Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , art.32, alin(3).
Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate in Avizul de Oportunitate, la pct.6.
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 (dwg, STEREO 70).
Cererea a fost analizata in sedinta Comisiei de Acord Unic din data de 9.05.2024.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire PUZ si RLU: – "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile inscrise in CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; – corespunzator Avizului de Oportunitate.**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţi 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);

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 Far

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Jud. Arad - Municipiul Arad
17 MAI 2024

p. SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **105.89** lei, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0247642** din **30.04.2024**, taxă de urgenţă - RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de . 23. 05. 2024

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Paşcălău

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

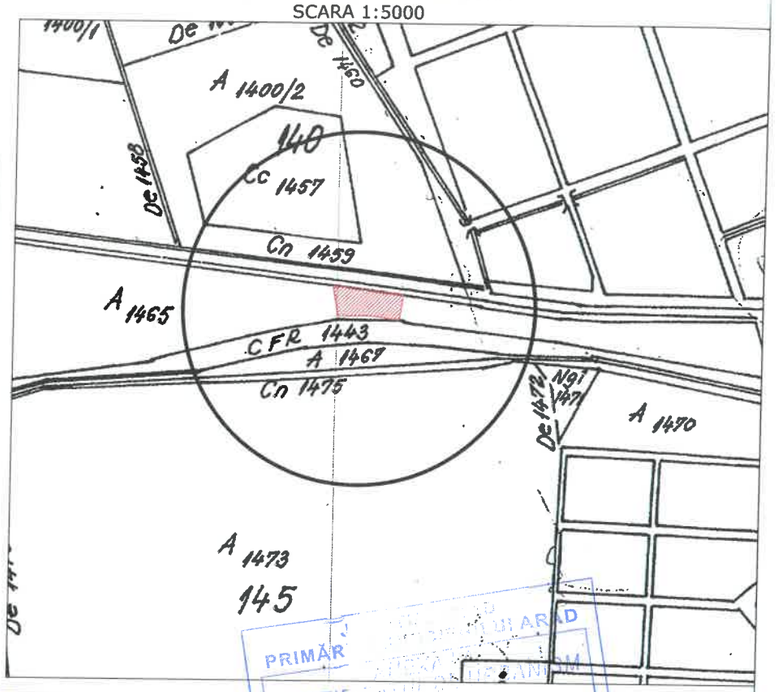
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E

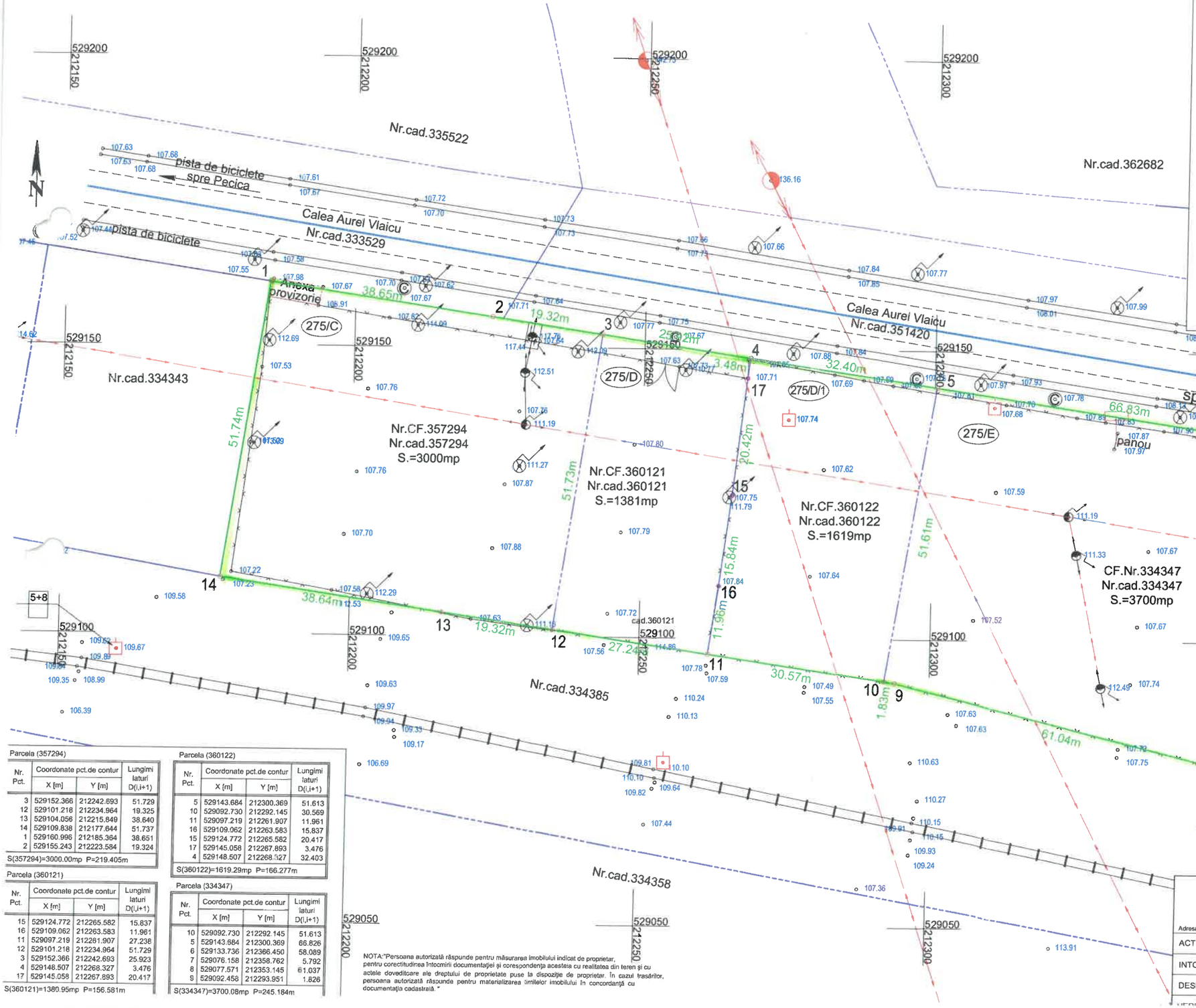
Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
357294, 360121, 360122, 334347	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
357294	A	3000	teren imprejmuit
360121	A	1381	
360122	A	1619	
334347	A	3700	
Total		9700	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000





Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	529152.366	212242.693	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.693	25.923
4	529148.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529148.507	212268.327	32.403

S(360122)=1619.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.736	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

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

LEGENDA:
- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma peval
- ax sant
- zona verde
- hidrant
- rigola
- numar cadastral
- post trafo

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 764 / 17 MAI 2024

Reapus pt Elaborare PUZ si PLU

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2024.05.09 13:49:17 +03'00'

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015 Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA Adresa:intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Proiect nr.
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:5000	Denumire proiect : Plan topografic
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN			
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN			
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data: aprilie 2024	