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

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	**P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERȚ**
Beneficiar:	**PURCARU MIRCEA S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. S.C. MIRBEN ITP S.R.L. S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**
Amplasament:	**MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 335165, 335111, 335106, 332948(368704, 368703), 367378, 367175, 367377, 367376, 366793, 366794 - ARAD, JUD. ARAD**
Fază:	**P.U.Z. ȘI R.L.U.**
Nr. proiect:	**289/2025**
Elaborator:	**S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411**
Conținut volum:	**DOCUMENTATIE ETAPA III**

BORDEROU

DOCUMENTAŢIE:

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 951/16.06.2025
EXTRAS C.F. NR. 335165, 335111, 335106, 332948 (368704, 368703), 367378, 367175, 367377, 367376, 366793, 366794 Arad.
COPIE CI - PURCARU MIRECEA , şi CUI S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.
DOVADA ACHITARE TAXA R.U.R.
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	36	01/10/2025
02	RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTÎRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- ANUNŢARE INTENŢIE DE ELABORARE P.U.Z.	73151/A5/	01.10.2025
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare	94524/A5	24.11.2025
04	MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR	6259	30.03.2026
05	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	357	05.02.2026
06	AVIZ DE PRINCIPIU PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD DIRECŢIA EDILITARĂ	110596/ Z1	22.12.2025
07	COMPANIA DE APA ARAD	30559	23.12.2025
08	REŢELE ELECTRICE ROMANIA	29067399	16.02.2026
09	DELGAZ GRID	215282866	19.01.2026
10	ORANGE ROMANIA	AFO276541/ 39538/36988	21.01.2026
11	INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA – SECURITATE LA INCENDIU	1123807	19.12.2025
12	INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA – PROTECŢIA CIVILĂ	1123808	19.12.2025
13	DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ	27	29.01.2026
14	M.A.I. INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN – BIROUL RUTIER	291114	23.12.2025
15	COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAŢIEI	110599/Z1	20.01.2026
16	RIDICARE TOPOGRAFICA PROCES VERBAL DE RECEPTIE	148515 3121	14.11.2025 11.12.2025
17	REFERAT DE VERIFICARE + STUDIU GEOTEHNIC	37689 (REFERAT) 3148 (GEO)	29/04/2025 2025
18	PLATA TAXA RUR	MAN00000711	16.04.2026

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
PLAN DE ACȚIUNE ÎMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

A-01 ÎNCADRAREA IN ZONĂ
A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI
A-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
A-04 REGLEMENTĂRI EDILITARE
A-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
A-06 POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ
A-07 STUDIU DE CVARTAL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	**P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERȚ**
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948(368704, 368703), 367378, 367175, 367377, 367376, 366793, 366794 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	**PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L, S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	289/2025
FAZA	**P.U.Z. ȘI R.L.U.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit din dorința dezvoltatorilor **Purcaru Mircea, S.C. ANDROMEDA – COM S.R.L., S.C CORPORATE DESK S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L.**, în vederea reglementarii unei zone mixte cu funcțiune principală predominantă – locuire, funcțiuni secundare – servicii și comerț, funcțiuni complementare, căi de comunicații, spațiu verde de aliniament și compact, rețele edilitare.

Incinta reglementată, are suprafața de **25081,00 mp**, este situată în intravilanul mun. Arad, UTR 16, An 16, conform PUG – subzonă unități agricole nepoluante, fostul CAP Bujac – cu utilizare actuală de servicii și comerț, aici funcționând un atelier auto, sedii de firme și club de echitație, zonă destinată restructurării – R_LIU – zonă pentru locuințe individuale urbane.

Incinta este compusă din 11 parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	335165	10000	arabil / intravilan	PURCARU MIRCEA
2	335111	2600	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
3	335106	2600	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
4	368704	287	arabil / intravilan	S.C. CORPORATE DESK S.R.L.
5	368703	4959	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
6	366793	828	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
7	366794	132	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
8	367175	1016	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. S.C. MIRBEN ITP S.R.L.
9	367376	835	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
10	367377	306	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
11	367378	1518	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
TOTAL		**25081**		

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 951/16.06.2025** si **Avizul de Oportunitate nr 36/01.10.2025** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată aparține de **UTR nr. 16 – An16 – reglementată din punct de vedere urbanistic**.

Funcţiunea dominantă a zonei : zonă rezidenţială.

Prin această documentaţie se stabileşte funcţiunea zonei, condiţiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălţime, înălţimea maximă admisă, gradul de finisare şi de dotare a construcţiilor propuse, în condiţiile particulare generate de configuraţia amplasamentului, de natura geotehnică a terenului şi de vecinătăţile existente.

Pentru identificarea investitiei s-a studiat o zona de **81 371,40mp** care să cuprindă toate vecinătăţile relevante faţă de incinta studiată.

Purcaru Mircea, S.C. ANDROMEDA S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L. ŞI S.C. MIRBEN ITP S.R.L., în calitate de iniţiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinaţiei unor construcţii existente, construirii unei zone rezidenţiale cu locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat şi prestări servicii – comerţ – **Z1** şi condominii cu max. 6 apartamente – **Z2**, funcţiuni secundare – servicii şi comerţ (birouri, cabinete medicale, magazine alimentare etc. ...),, şi funcţiuni complementare – circulaţii carosabile, pietonale, parcări, zone verzi de aliniament, zone verzi amenajate compacte, reţele edilitare (alimentare cu apa, canalizare menajeră şi pluvială, alimentare cu gaze naturale etc.), realizare accese în incinta prin realizare străzi noi, accesele la loturile nou propuse se vor realiza din drumurile existente, din străzile nou propuse.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentaţie de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLM ARAD 588/2023.
- PUZ "Ansamblu locuinţe individuale", în curs de aprobare, elaborator Arh. Mircea Şoima.
- - Terenuri reglementate prin documentaţii anterioare de urbanism:
  - HCLMA 22/2024 – PUZ şi RLU-„Zonă locuinţe individuale";
  - HCLMA 332/2017 – PUZ şi RLU Zonă locuinţe individuale,
  - HCLMA 109/2015 – PUZ şi RLU Microunitate de 5 case unifamiliale,
  - HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială şi garaj,
  - HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuinţă unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ Construire locuinţe izolate, cuplate si/ sau înşiruite în regim de înălţime max. P+2E şi funcţiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construie case familiale P+M.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografica executată de DANIEL IOAN IOVESCU.
- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. TERRATECHNIK S.R.L. - Ing. Jambor Ileana
- Avizul de Oportunitate.
- Avize şi acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

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

- Prevederile legii nr. 350/2001 privd amenajarea teritoriului şi urbanismului, republicată cu modificările şi completările ulterioare; legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată cu modificările şi completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările şi completările ulterioare; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările şi completările ulterioare; codul civil.

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

- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, între cartierele Cadaș și Bujac. Incinta studiată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile din zonă fiind gradual transformate din terenuri arabile în zonă de locuințe.

În prezent, în vecinătate sunt câteva terenuri cu PUZ-uri aprobate și în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a municipiului Arad.

Incinta este amplasată între cartierele Cadaș și Bujac, delimitată la nord de strada Profesor Doctor Ilarion Felea, în partea de sud există două străzi, str. Filotei și str. Alexandru Volta, ce duc la incinta studiată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord**: strada Prof. Dr. Ilarion Felea, identificat[prin C.F. nr. 334896 Arad și C.F. nr. 334972 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 354728 Arad, respectiv C.F. nr. 335051 Arad și C.F. nr. 335331 Arad, C.F. nr. 335332 Arad.
- **Est**: terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 334972 Arad, respectiv terenuri proprietăți private nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC).
- **Vest**: Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 Arad, 354169 Arad, 354170 Arad, 354171 Arad respectiv 335331 Arad, 335332 Arad și teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335.
- **Sud**: Strada Prof. Dr. Ilarion Felea identificată prin CF 329985 Arad și nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului,

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ și R.L.U– s-a întocmit studiul geotehnic de S:C: TERRA TECHNIK S.R.L., proiect nr. 3148/2025 - Ing. Jambor Ileana, referat nr. 37689 / 29.04.2025 realizat de ing. Bogdan Ion Alexandru.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit de șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1000m adâncime, stau discordant și trangresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuatemarului. Cuatemrul are o grosime de cca. 200-2500m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrologia zonei

Amplasamentul se situeaza în teritoriul administrativ al mun. Arad, iar alternanța de straturi permeabile permite ascensiunea apei subterane funcție de variatiile regimului precipitatiilor din zona, însă apa subterană nu a fost găsită atunci când s-a realizat forajul la 4m.

Conform macrozonarii seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerarii terenului pentru cutremure, având Mr. (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P 100-1/2006, comuna Livada se încadrează într-o zonă seismică căreia îi corespunde: ag=0,20 cm/s² si Tc =0,7 sec.

Adâncimea de îngheț-dezghet în zona cercetată este de 0,70 cm – 0,80 cm, conform STAS 6054 – 77.

Stratificatia terenului

- umplutură argiloasă nisipoasă cu resturi de materiale de construcţie de 0,60m (0,10-0,70m).
- argilă prăfoasă, plastic consistentă, maronie – cenuşie de0,90m grosime (0,70-1,60m).
- argilă plastic vârtoasă, maronie de0,70 grosime (1,60- 2,30m).
- praf argilos nisipos plastic consistent, cenuşiu de 1,00m (2,3-3,30m).
- nisip prăfos, cenuşiu-gălbui de 0,70 grosime (3,30 – 4,00m), strat neepuizat NH - 3,00 m

Apa subterana

Nu a fost interceptata în forajul efectuat, la adancimea de -3.00m faţă de nivelul actual al terenului.

Variaţia nivelului apei subterane este legată de cantităţi de precipitaţii căzute în zonă precum şi de variaţia nivelului râului Mureş. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observaţiilor asupra fluctuaţiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăşi adâncimea de -2,50 m dată de CT.

2.4. Circulaţia

2.4.1. Circulaţia rutieră

Circulaţiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea situată la nord şi nord-vest de incintă, de Str. Filotei si Str Alexandru Volta situate la sud şi sud-est de incintă.

Str. Filotei si Str. Alexanrdu Volta au ambele profil stradal de 12 m, carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lăţime carosabil 4,5 m, cu spaţii verzi si tortuare pe ambele parţi.

Str Prof. Dr. Ilarion Felea are profil stradal variabil intre 18,0 – 5,5 m, iar În dreptul incintei are carosabil din asfalt măcinat, piatră sparta şi dale de beton cu laţime variabilă, cu zone verzi stânga dreapta dar fără trotuare.

Incinta studiată este poziţionată la 1,00km faţă de autosrada A1, astfel zona de protecţie de 50,00m nu se suprapune cu incinta studiată.

Acces existent

În prezent există accese în incintă de pe Str Prof. Dr. Ilarion Felea pentru toate terenurile edificate şi din str. Filotei pentru terenul identificat prin CF nr. 368703 Arad.

2.4.2. Circulaţia feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 545m vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranţă de 20,00m din ax şi cea de protecţie de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile identificate sunt ocupate de construcţii după cum urmează:

- CF nr. 367175 Arad, deţine o construcţie cu regim de înălţime parter – P, destinaţie – c-ţii industriale şi edilitare cu suprafaţa de 637mp, proprietari fiind S.C. ANDROMEDA – COM SRL şi S.C. MIRBEN ITP S.R.L.
- CF nr. 367376 Arad, deţine o construcţie cu regim de înălţime parter – P, destinaţie – c-ţii anexă – magazie cu suprafaţa de 148mp, proprietari S.C. ANDROMEDA – COM S.R.L.
- CF nr. 367377 Arad, deţine o construcţie cu regim de înălţime parter – P – anexă birou, destinaţie – c-ţii administrative şi social culturale, cu suprafaţa de 56mp, proprietari S.C. ANDROMEDA – COM S.R.L.
- CF nr.335165 sunt 3 anexe pentru animale ce vor fi desfiinţate (neintabulate), anexe ce sunt identificate doar pe ridicarea topografică vizat de OCPI.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilaă, terenul are stabilitatea asigurată şi este bun pentru construcţii.

Nu există conflicte între funcţiunile existente în zonă.

Tipurile terenurilor din zona studiată sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile în intravilan.
- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale și condominii în regim de înălțime P.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație, străzi, drumuri de exploatare.

Incinta reglementată are suprafață de **25081 mp**, este înscrisă în C.F. nr 335165, 335111, 335106, 332948 (368703, 368704) , 367378, 367175, 367376, 367377, 366793, 366794 - Arad, care sunt sub proprietatea persoanei fizice Purcaru Mircea și a unor societăți comerciale S.C. ANDROMEDA S.R.L. ȘI S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C CORPORATE DESK S.R.L., iar în CF-urile 335165, 368703 există sarcini menționate, iar în restul CF-urilor nu există nici o sarcină înscrisă.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea asigurării unor trame stradale corespunzătoare prin realizarea a două străzi, ce traversează terenul din partea de nord spre partea de sud, ce vor deservi obiectivele incintei.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități prin extinderea și branșarea obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent terenurile edificate, ce fac parte din incinta studiată au branșamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, și la rețeaua de gaze naturale existente pe strada Pr. Dr. Ilarion Felea, Filotei și Alexandru Volta.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor asigura prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea, Filotei și Alexandru Volta, iar apa necesară pentru stingerea incendiilor este asigurată prin hidranții prezenți pe strada Filotei și pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Terenurile edificate fiind branșate la rețeaua de alimentare cu apă.

În prezent rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Filotei este prelungita spre incinta studiată prin amplasarea unui cămin și a unui hidrant, extindere realizată de unul din dezvoltatori PUZ-ului Mircea Purcaru.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare menajeră, există pe străzile Prof. dr. Ilarion Felea, Filotei și o porțiune din Aexandru Volta, și rețea canalizare pluvială pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, terenurile edificate fiind singurele branșate la rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate mai multe rețele de distribuție de energie electrică.

La nord de incinta studiată, pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea, se află o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kV de medie tensiune și o linie electrică aeriană LEA 0.4kV de joasă tensiune. Pe strada Filotei și pe strada Alexandru Volta a fost identificată o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.4kV.

Terenurile edificate sunt branșate la rețelele existente în zonă.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea, Filotei și Alexandru Volta, astfel terenurile edificate sunt branșate la rețeaua existentă.

2.7.6. Telecomunicaţii

Pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea şi str. Filotei, există linii aeriene de telecomunicaţii pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV, iar terenurile edificate sunt branşate la reţeaua existentă.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relaţia cadru natural - cadru construit

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

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

Nu există disfuncţionalităţi în relaţia cadru natural şi fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale şi antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicaţii şi echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

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

Intervenţiile propuse în ceea ce priveşte echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu şi potenţial balnear turistic

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

În privinţa potenţialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opţiuni ale populaţiei

Opţiunile populaţiei au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010, astfel a fost parcursă prima etapă de informare a publicului, nr. ad. 73151/ A5/ 01.10.2025, şi a doua etapă de informare a publicului nr. ad. 94524 / A5 / 24.11.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- ridicare topografică a fost realizată de Daniel Ioan Iovescu, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncţionalităţi.
- studiu geotehnic va fi realizat de S.C. TERRATECHNIK S.R.L. - Ing. Jambor Ileana nr. 3148 / 2025 şi referat de verificare nr. 37689 din 29.04.2025, verificat de ing. Bogdan Ion Alexandru.

  Concluziile şi recomandările studiului geotehnic sunt următoarele:
  - Suprafaţa terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea construcţiei.
  - Stratificaţia interceptată în foraj este omogenă, dedesubtul umpluturii, aflându-se pământuri d enatură coezivă până la adâncimea de -4,00m. Strat neepuizat.
  - Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,00m faţă de CT.
  - Lucrările de teren au pus în evidenţă, în zona activă a construcţiei, prezenţa unor pământuri cu o compr
  - esibilitate mijlocie şi o capacitate portantă medie.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Arad, zona studiată este situată în UTR 16 – subzonă unităţi agricole nepoluante, şi nu este reglementată. Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Arad, şi au categoria de folosinţă arabil/ curţi construcţii.

Functiunea dominantă a zonei: zonă rezidenţială;

Functiuni complementare admise: spaţii comerciale , servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulaţiei

În cadrul prezentului PUZ se propune realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 şi LOT 42, cu profil stradal de 12,00m, din care carosabilă 7,00m, spaţiu verde de aliniament 1,00m poziţionbat stânga - dreapta, şi alei pietonale 1,50m poziţionate stânga - dreapta.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr Ilarion Felea şi strada Filotei, de 12,00m, porţiunile de teren - LOT 44 şi LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin trei puncte de conexiune la reţeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta şi strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulaţia în dublu sens şi asigurarea trotuarelor pietonale.

Racordul dintre străzile existente şi propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00m.

Drumuri în incintă

Pentru o mai uşoară identificare, şi o dezvoltare în etape, se propune realizarea a 2 loturi pentru drumurile create, şi denumirea în cadrul prezentei documentaţii a străzilor cu cifrele 1 şi 2, urmând ca după aprobarea PUZ-ului săse stabilească nume pentru străzile nou create.

- **strada 1 - LOT 41** va face legătura între str. Prof. dr. Ilarion Felea şi până la continuarea străzii Filotei – sud, care va avea un profil stradal de 12,00m.
- **strada 2 – LOT 42** m, va face legatura dintre partea nord - drumul betonat – continuarea străzii Prof. dr. Ilarion Felea, cu str. Alexandru Volta, care va avea profil stradal de 12,00m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto şi pietonal din acest carosabil racordat la drumul public.

Drumurile nou propuse în incinta reglementată vor fi realizate pe cheltuiala dezvoltatorilor şi vor respecta normativele tehnice în vigoare.

Conform avizului **nr 291114 din 23.12.2025,** emis de **Inspectoratul de poliţie judeţean Arad** serviciul rutier, **aviz de principiu favorabil** cu respectarea următoarelor condiţii:

"Obligativitatea prezentrii inainte de inceperea lucrărilor ce fac obiectul avizării Politiei Rutiere a documentatiei privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrrilor si a tehnologiei de executie, autorizatia de construire, demunirea societatii care va executa lucrarea precum si fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de executie, p e r s o n a responsabila cu datele de identificare si contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie n vederea executrii de lucrri n zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului", precum si taxa de avizare conform OG 128/2000 si o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de incepere a lucrarilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii si doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administratiei Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor conditii

dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia."

Conform avizului **nr 110596/Z1 din 20.01.2026, emis de Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public,** aviz de principiu, cu respectare următoarelor condiții suplimentare:

1. *Pe toată perioada executiei lucrarilor este interzis depozitarea oricăror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrări;*
2. *Lucrările propuse se pot executa numai după obtinerea Autorizatiei de Construire;*
3. *Accesul existent se va desființa ia noul acces se va realiza pe amplasamentul propus.*
4. *Pe toată perioada executiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;*
5. *Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul in zonă a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap;*
6. *Domeniul public apartinând Municipiului Arad afectat de lucrari, va if readus la forma initial de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de către unitti agreate de către Primăria Municipiului Arad;*
7. *Să respecte Documentatia PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997, nr. 98/1998, nr. 588/14.11.2023, cât si avizele si acordurile stabilite prin C.U. nr.951 din 16.06.2025;*
8. *Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare aprute pe parcursul perioadei de garantie;*
9. *Lucrarile proiectate vor respecta,prevederile continute n O.G.nr.43/1997c modificările si completarile ulteriore,privind regimul drumurilor;*
10. *În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor if respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementări;*
6. *In conformitate cu prevederile Ordonantei ed Urgenta aGuvernului n.r 114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spatiu verde comun.*

Conform avizului **nr 110599/Z1 din 20.01.2026, emis de Comisia de de sistematizare a circulatiei,** comisia a analizat documentația în ședința din data de 15.01.2026, iar comisia a avizat favorabil solicitarea.

Parcaje

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

***Art. 16** Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:*
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:
e) Sedii de birouri.
(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee,

birouri, alte spaţii);
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:
- un spor de 10,00 % pentru funcţiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcţiuni cu acces public.

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

a) Comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piaţă agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică. Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;
b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit şi amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;
c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului. (2) Pentru construcţiile menţionate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerinţe minime:

a) Comerţ en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcţiilor sau în construcţii individuale acoperite.

***Art. 16** Pentru construcţiile de locuinţe unifamiliale se vor respecta următoarele cerinţe minime:*

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

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

***Art. 17** Pentru construcţiile de locuinţe colective se vor respecta următoarele cerinţe minime:*
- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţă utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţă utilă care depăşeşte 100 mp;
- Pentru construcţiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane şi un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcţii multietajate dedicate.

***Art. 20** În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilităţi:*
- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obişnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilităţi: 3,70 x 5,40 m

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

Conform temei de proiectare vom avea

Z1 - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.

Nr. loturi – 34 loturi locuințe individuale.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m, în interiorul parcelelor.

Z2 - pentru condominii cu max. 5/6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

2 CONDOMINII 6 apartamente x 2 loc parcare= 24 parcări. (LOT 37)
1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12parcări. (LOT 39)
1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări. (LOT 22)
1 mixt 5/6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări. (LOT 21)

Parcări pentru vizitatori:

Z1 – 34 unități locative, aferente celor 34 parcele.
Z2 – 29 unitați locative – 4 loturi
LOT 37 – 2 condominii x 6ap. = 12 unități locative.
LOT 39 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative.
LOT 22 – 1 condominiu x 5ap. = 5 unități locative
LOT 21 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

În cadrul parcelelor pe care se realizează condominiile se impune o retragere a parcărilor de 5,00m față de ferestrele de locuit (conform ORD. 119/214).

Astfel se proun:

- **Z1 - 34 locuri de parcare, aferente fiecărei parcele de locuințe.**
- **Z2 – 58 locuri de parcare, aferente fiecărei parcele cu condominii.**
- **Parcări vizitatori – 16 locuri de parcare + 4 locuri de biciclete**

Zonă verde

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile **comerciale** spațiul verde amenajat va fi de minim **15%** din suprafața terenului.

Pentru construcțiile de **locuințe** individuale, spațiul vrede amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului, iar **pentru locuințele colective / condominii** se va asigura un necesar de 35%din suprafața parcelei.

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

Incinta reglementare, are suprafața de 25.081 mp.

Se propune realizarea a doua subzone: una pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și prestări servicii – comerț, și una pentru condominii cu max. 5/6 apartamente.

Prin prezenta documentație se propune realizarea **a două zone funcționale Z1 și Z2**, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**
  - **LS** – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
  - **Lsc** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.

- **Z2 – condominii**

- LcS – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21.

- Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 39, 22.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- **Z1 -**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi **LOT 1 - LS** – 287.03 și **LOT 2 - LS** - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse intre 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevazută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești *(terase, pergole, filigorii, magazii etc.)* cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m., coamă 5,0 m., și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade).
Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse**.

- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completare acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.
Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.
Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, **LOT 22, 37, 39 ,** cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.

- **drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2.

Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcările pentru vizitatori.

- **zonă verde amenajată**, compactă, alcătuita dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.

- **parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru

imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.

- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp,

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

- **Z1**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%: **P.O.T. existent = 0,00%** **P.O.T.max propus= 40,00%**
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 1,20**
Regim inaltime: **S/D+P+2E;**
Înaltime maxima: **H. max = 12,00 m**
Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%: **P.O.T. existent = 0,00%** **P.O.T.max propus= 40,00%**
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 1,20**
Regim inaltime: **S/D+P+2E;**
Înaltime maxima: **H. max = 12,00 m**
Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse**.

Nu se va modifica procentul de spațiu verde propus pentru fiecare parcelă, în cazul în care se propun anexe la locuințele individuale.

- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%: **P.O.T. existent = 0,00%** **P.O.T.max propus= 40,00%**
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 1,20**
Regim inaltime: **S/D+P+2E;**
Înaltime maxima: **H. max = 12,00 m**
Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%: **P.O.T. existent = 0,00%** **P.O.T.max propus= 40,00%**
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 1,20**
Regim inaltime: **S/D+P+2E;**
Înaltime maxima: **H. max = 12,00 m**
Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.
Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse**.

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.
Vecinătățile incintei și amenjarea, NU **impun retrageri**.
Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate

- **Z1**

LS - funcţiuni mixte - locuinţe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum şi a construcţiilor independente cu funcţiuni de prestări servicii şi comerţ

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-către limita posterioară – pentru construcţiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puţin de 1/2 din inalţimea la cornişă, de la limita de proprietate.

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodăreşti cu condiţia ca acestea să fie parter, să aibă înalţime maxima la streaşină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puţin de 2/3 din lăţimea parcelei şi să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcţiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilaţie sau fără vedere.

- *către limitele laterale* –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcţiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilaţie sau fără vedere.

Lsc - locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcţiuni complementare servicii de cartier

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-către limita posterioară – pentru construcţiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puţin de 1/2 din inalţimea la cornişă, de la limita de proprietate..

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodăreşti cu condiţia ca acestea să fie parter, să aibă înalţime maxima la streaşină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puţin de 2/3 din lăţimea parcelei şi să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcţiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilaţie sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – pentru locuinţele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcţiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilaţie sau fără vedere.

- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerţ şi condominii – LOT 21

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colţ se vor respecta aceleaşi reguli pentru ambele fronturi stradale).

-către limita posterioară – pentru construcţiile noi, se impune respectarea retragerii construcţiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puţin de 1/2 din inalţimea la cornişă, de la limita de proprietate.

Pentru construcţiile existente se pastrarea retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată şi cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcţiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilaţie sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – se impune respectarea retragerii construcţiilor existente, de 4,10m faţă de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.

-către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcţiilor existente de 5,00m, dar nu mai puţin de 1/2 din inalţimea la cornişă, de la limita de proprietate.

- *către limitele laterale* – LOT 37 se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
  – LOT 39 se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

– LOT 22 se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

La amplasarea construcţiilor se va avea în vedere respectarea normelor dc securitate la incendiu şi normelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările şi actualizările ulterioare.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejmuirilor, platformelor carosabile sau pietonale şi a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranţei obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălţimea maximă a împrejmuirii va fi de maxim 2,00m (excepţie pe parcursul execuţiei lucrărilor când trebuie asigurată protecţia şantierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferinţă din materiale transparente.

3.5.3. Spaţii verzi şi plantate, spaţii agrement:

Conform HG 525, pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de **2 m²/locuitor,** în afara loturilor destinate construcţiilor de locuinţe.

Conform conceptului propus vom avea:

34 loturi - locuinţe individuale x 4 pers/lot = 136 pers.

3 condominii 6 ap = 18 ap x 4 pers/ap = 72 pers.

1 condominiu 5 ap x 3 pers/ap = 15 pers.

1 funcţiune mixta loc + serv - max 6 apartamente x 4 pers/ap = 24 pers

TOTAL = 247 pers. => Sp. verde min = 247 x 2 = **494 mp**

TOTAL Unitati Locative = 63

Se propune un **spaţiu verde compact**:

- poziţionat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori şi în vecinătatea accesului din strada Filotei.. **Spaţiu verde compact propus = 518.84 mp**.

3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.38 NMN şi 110.33 NMN. Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare. În zona studiată nu există drum amenajat, astfel este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat/amenajat corelat cu investiţiile învecinate.

3.5.5. Bilanţ teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.58	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcţiilor.

• Faţade.

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

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri şi culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre (maro, cărămiziu, bej). Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăşi maxim 15% din suprafaţa faţadei, vor fi alese conform regulilor cromatice şi pe cât posibil se va păstra o compoziţie cromatică unitară a zonei.

• Acoperişuri.

Se pot realiza acoperişuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu şarpante din diverse materiale, acoperite cu, ţigle ceramice sau din beton şi tablă fălţuită.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza negru, diverse nuanţe de gri şi culori neutre naturale (maro, cărămiziu, bej etc.). Nu sunt permise culori stridente, verde, albastru, roz sau violet.

• Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranţei obiectivelor de pe parcele, acestea vor fi împrejmuite pe limitele de proprietate cu respectarea a prevederilor codului civil pentru restul laturilor. Înălţimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic şi a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale şi cu finisaje similare cu faţadele locuinţelor şi în corelare cu aspectul lor.

• Plantaţii.

Pe terenul destinat spaţiului verde propus, se vor amenaja spatii verzi înierbate, şi pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantaţiilor, regimul de înălţime pe care se vor desfăşura, tipul şi valoarea ornamentală a esenţelor folosite, valoarea ambientală şi calitatea imaginii create.

Pe terenul destinat spaţiului verde din interiorul loturilor pentru locuinţe şi condominii cu max. 6 apartamente, se vor amenaja spaţii verzi înierbate, şi amenajări peisagere cu respectarea HCLMA 572/2022.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În ceea ce priveşte alimentarea cu utilităţi publice – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţii – prezentul Plan Urbanistic Zonal este fundamentat pe baza reţelelor existente din zonă, a reglementărilor în vigoare şi a avizelor/condiţiilor tehnice emise de operatorii de reţele.

Soluţiile de racordare la infrastructura edilitară au fost analizate la nivel de principiu şi au la bază avizele de amplasament obţinute în etapa de elaborare a PUZ-ului. Cu toate acestea, se menţionează că, în practică, operatorii de reţele pot propune în etapele ulterioare de proiectare (DTAC, PTh) variante tehnice actualizate faţă de cele propuse în prezentul PUZ, ca urmare a adaptării la realităţile din teren, a modificării capacităţilor disponibile sau a strategiilor proprii de dezvoltare a reţelelor edilitare.

Astfel, eventualele modificări sau actualizări ale traseelor de extindere, punctelor de racord sau soluţiilor tehnice de branşare nu afectează reglementările urbanistice stabilite prin prezentul PUZ. Acestea se vor corela punctual în fazele următoare de proiectare, fără impact asupra funcţiunilor propuse, reţelelor

edilitare, a organizării spaţiale sau a indicatorilor urbanistici prevăzuţi.

Responsabilitatea integrării corecte a soluţiilor tehnice actualizate revine proiectanţilor de specialitate şi dezvoltatorilor, în conformitate cu avizele tehnice valabile la momentul elaborării documentaţiilor de autorizare a execuţiei.

Prezentul PUZ asigură cadrul general necesar dezvoltării coerente a zonei şi permite flexibilitatea adaptării soluţiilor de utilităţi la condiţiile tehnico-economice curente, fără a necesita revizuirea planului urbanistic în cazul unor ajustări punctuale de natură tehnică.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru *asigurarea necesarului de apă potabilă* se propune extinderea reţelei existente pe străzile învecinate şi realizarea branşamentului, respectiv a racordului la reţeaua localităţii. În cadrului prezentului PUZ a fost propusă soluţia de extindere a reţelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea reţelei din str. Filotei, extindere ce a fost realizată Parţial de unul dintre beneficiarii PUZ-ului.

-pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea reţelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcţie de soluţia tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branşate la reţeaua exitinsă de pe stradă.

Din reţeaua localităţii va fi asigurată şi *rezerva de apă de incendiu* pentru instalaţiile de stingere incendii – hidranţi stradali.

Branşarea imobilelor propuse la reţeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de branşament individuale, pentru fiecare construcţie în parte, în funcţie de punctul de vedere/soluţia tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

În fazele ulterioare, operatorul poate propune alternative de extindere, în funcţie de capacitatea reţelei şi strategia sa de dezvoltare. Aceste ajustări nu influenţează prevederile PUZ şi vor fi tratate punctual în proiectele tehnice de specialitate.

Extinderea reţelei existente şi realizarea branşamentului vor face obiectul unei documentaţii ulterioare, faza DTAC/Pth, extinderea se realizează , din una din cele trei străzi menţionate ai sus, în funcţie de soluţia tehnică dată de Compania de Apă Arad

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea reţelei localităţii existente pe străzile învecinate şi realizarea branşamentului la aceasta, conform condiţiilor stabilite în avizul dat de operatorul reţelei. În cadrului prezentului PUZ a fost propusă soluţia de extindere a reţelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea reţelei din str. Filotei.

-pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea reţelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcţie de soluţia tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branşate la reţeaua exitinsă de pe stradă.

Sistemul propus este unul gravitaţional, cu posibilitatea de integrare a staţiilor de pompare locale, dacă va fi necesar, în funcţie de cotele de nivel din teren.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o reţea de cămine şi conducte montate îngropat sub limita de îngheţ la adâncimi mai mari de 70 cm,, într-un pat de nisip.

Racordarea imobilelor propuse la reţeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcţie în parte, în funcţie de punctul de vedere/soluţia tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

Detaliile tehnice privind traseul conductelor şi amplasamentul exact al echipamentelor vor fi stabilite în etapa de proiectare detaliată faza DTAC/Pth., în conformitate cu soluţia acceptată de operator.

Compania de apă Arad emite avizul, nr. 30559 din 23.12.2025, în care este precizată prezența rețelelor publice de apă potabilă și prezența rețelei de canalizare menajeră, iar condițiile impuse fac referire la *respectarea procedurilor specifice proiectării și la condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective care vor fi precizate de operator.*

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial inmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe ciruclațiile carosabile şi zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic şi pentru execuția racordului propus, dezvoltatorii se va adresa S.C. REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor şi a fişelor tehnologice în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea cladirilor propuse cât şi a iluminatului stradal.

Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.

Rețele Electrice România S.A. emite avizul de amplasament, nr. 29067399 din 16.02.2026, favorabil condiționat, cu respectarea unor condiții:

1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 306554/06.02.2026 anexat;

2. In zona exista LEA 0,4kV ce nu apartine UO ARAD;

3. 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);

4. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;

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

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

7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. De vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;

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

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

10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;

11. Dist. De siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. Al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

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

13. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza 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;

14. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;

15. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;

16. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;

17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);

18. Dist. min. mas. pe oriz. Intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

19. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

20. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;

21. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;

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

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

24. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV va fi min. 0,6m. dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicaţii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităţilor de racordare la telefonie şi servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin retelele existente in zonă

(ROMTELECOM, ORANGE, RDS, etc.).

Conform avizului **nr. *AFO276541/39538* / 36988 din 20.01.2026**, ORANGE ROMANIA S.A. emite un **aviz favorabil,** cu mențiunea că nu are rețele amplasate și echipamente de comunicații electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Referitor la cererea dvs. din data de 14.01.2026 prin care solicitați avizul S.C. ORANGE ROMÂNIA S.A. pentru lucrarea INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA : LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII – COMERT ", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE in Arad, jud. Arad, va comunicam:

AVIZ POZITIV

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi referinta ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

Conditii tehnice conform solicitare AFO276541/39538/ din data 14.01.2026

Ca raspuns la colicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange Romania SA pentru lucrarea INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA : LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII – COMERT ", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE, conform Certificat de Urbanism nr. 951 din 16.06.2025, Arad, Arad, va comunicam urmatoarele

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate .

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange Romania SA 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 integrata din avizul de principiu conditionat emis de Orange Romania SA.

Conditii speciale:

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari in zona de protective a retelelor de telecomunicatii.

Realizarea investitiei dumneavoastra se efectueaza fara a afecta reteaua existenta a Orange. Pe planurile de situatie prezentate de petent nu exista elemente de retea de telecomunicatii apartinand Orange Romania SA.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA SA, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email: NSG2"orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de cladire în parte, prin utilizarea de centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcţie de necesităţi.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea reţelei localităţii existente pe străzile învecinate şi realizarea branşamentului la aceasta, conform condiţiilor stabilite în avizul dat de operatorul reţelei. În cadrului prezentului PUZ a fost propusă soluţia de extindere a reţelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea reţelei din str. Filotei.

-pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea reţelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcţie de soluţia tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branşate la reţeaua exitinsă de pe stradă cu acelaşi nume.

Toate soluţiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare şi cu avizul actualizat al operatorului.

Conform avizului **nr. 215282866/19.01.2026** emis de **DELGAZ GRID**, nu există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.

Pentru stabilirea soluţiei definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, dezvoltatorii se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor şi a fişelor tehnologice în vigoare. Extinderea reţelei de distribuţie se va face prin reţele subterane.

3.6.8. Gospodărirea deşeurilor menajere

Serviciul de colectare centralizată şi transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea şi transportul deşeurilor menajere de pe amplasament se va soluţiona cu respectarea prevederilor cuprinse în:

legea 101/2006 privind serviciul de salubrizare a localităţilor;
legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilităţi publice;
legea 211/2011 privind regimul deşeurilor.

Lotul 22 are platforma gospodăresca pozitionata in partea stângă a frontului stradal, iar zona de protecţie, de 10,00m, se suprapune cu cladirea existenta de pe LOT 21.

3.7. Protecţia mediului

Pe acest amplasament se doreste reglementarea unei zone pentru locuinte individuale, fără posibilitati de poluare.

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

1. Caracteristicile planului.

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

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

c. În privinţa dezvoltării durabile a zonei, planul are importanţă întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafeţelor construite şi a spaţiilor verzi amenajate şi de protecţie;

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

e. Relevanţa planului pentru implementarea legislaţiei comunitare de mediu:

- deşeurile menajere vor fi colectate în europubele şi gestionate de către o firmă specializată;

-colectarea şi transportul deşeurilor menajere de pe amplasament se va soluţiona cu respectarea prevederilor cuprinse în:

1. legea 101/2006 privind serviciul de salubrizare a localităţilor;
2. legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilităţi publice;
3. legea 211/2011 privind regimul deşeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre reţeaua localităţii;

- apele pluviale colectate de pe suprafaţa acoperişurilor vor fi colectate în jgheaburi şi, prin intermediul burlanelor şi a rigolelor vor fi dirijate spre spaţiul verde din incintă, fiind considerate convenţional curate.

- Apele pluviale colectate de pe ciruclaţiile carosabile şi zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi şi apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea.

- vor fi amenajate spaţii verzi, un minim de 35% din suprafata loturilor destinate locuinţelor.

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

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

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantităţile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării daca este cazul vor fi stocate în recipiente speciale şi în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deşeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativa a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontaliera a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul

e) marimea si spatialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie

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

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

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

Conform deciziei etapei de încadrare **nr. 6259 din 30.03.2026**, emisă de **Ministerul Mediului, Apelor şi Pădurilor, Direcţia Judeţeană de Mediu Arad**, planul nu necesită evaluare de mediu, **nu** necesită evaluare adecvată şi se supune adoptării fără aviz de mediu.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. 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, terenurile non aedificandi;

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

Distanţele dintre clădiri invecinate(aici nu intră clădirile alipite) şi dintre acestea şi limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanţe minime de h/2.

Regimul de înălţime maxim admis este de S(D)+P+2E

Structura de rezistenţă a viitoarelor clădiri şi sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomanda folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

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 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcţiilor existente, republicată;

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

3.8.2. Inundaţii

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

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecţie şi a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreţinerea şi redimensionarea reţelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecţie necesare pentru asigurarea condiţiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălţime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea reţelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcţiunilor interzise în zonele de risc la inundaţii.

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicţie totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentaţii, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferenţierea, după caz, pe grade cu potenţial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor sistem constructiv, regim maxim de înălţime admisă, poziţionarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice şi hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situare amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arhelogic naţional

Nu este cazul, siturile şi monumentele istorice sunt la distanţe foarte mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

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

*Riscul de incendiu: V*a fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea şi dotarea cu sisteme de protecţie la incendiu: Va fi extinsă reţeaua stradală de hidranţi, conform prevederilor legislaţiei în vigoare

Măsuri de protecţie civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim de 4 de persoane pentru fiecare unitate locativă, cu 34 loturi locuințe, 24 apartamente cu 4 persoane şi 5 apartamente cu 3 pers. rezultând astfel 247persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

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

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

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

Conform acordului **nr. 1123807/19.12.2025**, emis de **M.A.I. Departamentul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis jud. Arad**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

Conform acordului **nr. 1123808/19.12.2025**, emis de **M.A.I. Departamentul Pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis jud. Arad**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protectie civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

1.1.1. Alte avize/acorduri/adrese obtinute

Autoritatea Aeronautica Civila Romana, emite aviz favorabil nr. 357/05.02.2026, conditionat de :

1. *Respectarea amplasamentelor şi 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 şi are la bază Certificatul de Urbanism nr. 951 din 16.06.2025;*
3. *Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,46 m (107,46 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);*
4. *Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum şi a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialişti autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;*
5. *Utilizarea pentru încălzire a unor instalații şi echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;*
6. *Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;*
7. *Este interzisă desfăşurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;*
8. *Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;*
9. *Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;*
10. *Obligația beneficiarului de a înştiința viitorii proprietari / chiriaşi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;*

Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad, emite notificare de asistenta de specialitate nr. **27/29.01.2026** prin care se constata ca proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanitate publica.
Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si proiect.

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderi, branşamente şi racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de dezvoltatori. După realizarea extinderilor acestea intră în proprietate publică.

Mărirea profilului stradal presupune ca LOT – urile 43 şi 44 sa fie cedate domeniului public, iar

strazile nou propuse cu parcările de vizitatori aferente și spațiul verde compact vor fi cedate domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Proiectant **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**	Coordonator **Arh. Mircea ȘOIMA**
[redacted]	[redacted]

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

PR. NR. 289/2025
FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	**P.U.Z. ŞI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII - COMERŢ**
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948(368704, 368703), 367378, 367175, 367377, 367376, 366793, 366794 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	**PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. şi S.C. MIRBEN ITP S.R.L, S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	289/2025
FAZA	**PUZ**

• DISPOZIŢII GENERALE

.1. Rolul R.L.U.

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

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea şi conţinutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentaţie răspunde necesităţilor şi presiunilor investiţionale, prin enunţarea de soluţii urbanistice şi arhitecturale privind:

- zonificarea funcţională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiţii de A.C.;
- stabilirea priorităţilor;
- reducerea/desfiinţarea disfuncţionalităţilor;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii licrarilor de constructii.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Ridicarea topografica executată de Daniel-Ioan Iovescu;

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenjărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad şi constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale.

Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea în curs de dezvoltare a zonei şi este prezentată în planşa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. nr 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 – Arad.

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

- stabilirea destinatiei terenului ce face obiectul investitiei propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălţime, aliniamente, în concordanţă cu funcţiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri şi stabilirea relaţiilor cu vecinătăţile

Zona studiată are suprafaţa de **81371.40 mp**, intervenţiile urbanistice în zonă se referă la: realizarea a două străzi în incintă, amenajarea acceselor carosabile şi pietonale în incintă, extinderea reţelelelor edilitare din zonă pentru racordarea/branşarea la acestea, edificarea incintei.

Incinta reglementată are suprafaţa de **25081 mp** conform C.F. nr 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, este situată în UTR 16, între cartierele Cadaş şi Bujac, iar intervenţiile urbanistice in incintă se referă la: schimbarea destinaţiei construcţiilor existente în locuinţe individuale CF nr. 367377 Arad, condominiu cu 5 apartamente CF nr. 367376 Arad, şi mixt – locuinţe şi unităţi prestări servicii şi comerţ CF nr. 367175 Arad, edificarea terenului prin construirea de locuinţe individuale, mixt – locuinţe şi unităţi prestări servicii şi comerţ, condominii cu max. 5/6

apartamente, pe CF nr. 366793, 366794, 335165 Arad; percelare; amenajare drum de incintă, zone verzi stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente si retrageri impuse, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente funcţiunilor propuse, cât şi stabilirea soluţiilor privind asigurarea utilitaţiilor necesare, accese auto si pietonale.

Funcţiunile identificate în această zonă sunt:

- - proprietate privată, terenuri arabile în intravilan.
- - proprietate privată, terenuri curţi construcţii, cu locuinţe individuale şi condominii cu max. 5/6 apartamente în regim de înălţime P.
- - proprietatea municipiului Arad, căi de comunicaţie, străzi, drumuri de exploatare.
- Terenuri reglementate prin documentaţii anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ şi RLU-„Zonă locuinţe individuale"; si HCLMA 332/2017 – PUZ şi RLU Zonă locuinţe individuale, HCLMA 109/2015 – PUZ şi RLU Microunitate de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială şi garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuinţă unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuin'e izolate, cuplate si/ sau înşiruite în regim de înălţime max. P+2E si functiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construie case familiale P+M.
- Reţele edilitare – reţele de distribuţie energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă şi canal, de-a lungul strazilor învecinate: str. Prof. dr. Ilarion Felea, Str. Filotei, str. Alexandru Volta.

Vecinătăţile terenului sunt:

- **Nord**: strada Prof. Dr. Ilarion Felea, identificat[prin C.F. nr. 334896 Arad şi C.F. nr. 334972 – Arad, respectiv terenuri proprietăţi private identificate prin C.F. nr. 354728 Arad, respectiv C.F. nr. 335051 Arad şi C.F. nr. 335331 Arad, C.F. nr. 335332 Arad.
- **Est**: terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 334972 Arad, respectiv terenuri proprietăţi private nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC).
- **Vest**: Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 Arad, respectiv terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 335051 Arad, 354169 Arad, 354170 Arad, 354171 Arad respectiv 335331 Arad, 335332 Arad şi teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335.
- **Sud**: Strada Prof. Dr. Ilarion Felea identificată prin CF 329985 Arad şi nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC).

• REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie şi nici potenţial balnear sau turistic.

Relevanta planului pentru implementarea legislaţiei comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislaţiei de mediu în vigoare:

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

Deşeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăţi autorizate în transportul deşeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către reţeaua de canalizare existenta propusă spre extindere. În cadrului prezentului PUZ a fost propusă soluţia de extindere a reţelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea reţelei din str. Filotei.

-pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branșate la rețeaua exitinsă de pe stradă.

Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe ciruclațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

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

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 951/16.06.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizul de Oportunitate nr 36/01.10.2025,** eliberatae de primăria mun. Arad.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a rețelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare a căilor de comunicații și altor astfel de lucrări de infrastructură.

Asigurarea echipării edilitare:

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie branșarea/racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare necesare bunei funcționări, și asigurarea acceselor auto și pietonale.

Extinderile de rețele edilitare se vor realiza în baza unor proiecte tehnice întocmite și avizate conform legislației în vigoare. Lucrările de extindere de rețele se vor realiza de firme atestate conform legislației în vigoare.

Asigurarea compatibilitații funcțiunilor

Incinta reglementată aparține de UTR 16 se află într-o zonă cu potențial de dezvoltare rezidențial,în care funcțiunea dominantă este de locuire.

Se propune funcțiune dominantă locuire – locuințe individuale, funcțiuni secundare – servicii și comerț, cu funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde amenajat.

Folosința actuală: arabil, respectiv curți construcții, cu o suprafață totală de 25 081,00mp., proprietăți private, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: locuire individuală, prestări servicii și comerț.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

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

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 40,00%**
Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **S/D+P+2E**
Înălțimea maximă a construcțiilor **12,00 m.**

.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

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

Vecinătățile incintei **NU** impun retrageri ale construcțiilor.

- **Z1**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- *către limitele laterale* –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate..

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).

-către limita posterioară – pentru construcțiile noi, se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

Pentru construcțiile existente se pastrarea retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- către limitele laterale – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 4,10m față de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

-către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.

-către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente de 5,00m, dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

- către limitele laterale – **LOT 37** se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
– **LOT 39** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.
– **LOT 22** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

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

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejmuirilor, platformelor carosabile sau pietonale și a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de maxim 2,00m (excepție pe parcursul execuției lucrărilor când trebuie asigurată protecția șantierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Retragerile nu se aplica împrejmuirilor, aleilor carosabile sau pietonale și rețelelor edilitare.

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate

– Str Prof. dr. Ilarion Felea- CF 334896 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad, Str Alexandru Volta- CF 355200.

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

Râul Mureș se află la 2,77 km sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 545m vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este amplasată la 1km față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Circulații, accese

În cadrul presentului PUZ se propune extinderea și modernizarea rețelei de circulație prin În cadrul prezentului PUZ se propune realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00m, din care carosabilă 7,00m, spațiu verde de aliniament 1,00m poziționbat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50m poziționate stânga - dreapta.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00m, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00m.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru o mai uşoară identificare, şi o dezvoltare în etape, se propune realizarea a 2 loturi pentru drumurile create, şi denumirea în cadrul prezentei documentaţii a străzilor cu cifrele 1 şi 2, urmând ca după aprobarea PUZ-ului săse stabilească nume pentru străzile nou create.

- **strada 1 - LOT 41** va face legătura între str. Prof. dr. Ilarion Felea şi până la continuarea străzii Filotei – sud, care va avea un profil stradal de 12,00m.
- **strada 2 – LOT 42** m, va face legatura dintre partea nord - drumul betonat – continuarea străzii Prof. dr. Ilarion Felea, cu str. Alexandru Volta, care va avea profil stradal de 12,00m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto şi pietonal din acest carosabil racordat la drumul public.

Drumurile nou propuse în incinta reglementată vor fi realizate pe cheltuiala dezvoltatorilor şi vor respecta normativele tehnice în vigoare,

Accesul în incinta reglementată

Acces existent

În prezent există accese în incintă de pe Str Prof. Dr. Ilarion Felea pentru toate terenurile edificate şi din str. Filotei pentru terenul identificat prin CF nr. 368703 Arad.

Acces propus

Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin trei puncte de conexiune la reţeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta şi strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulaţia în dublu sens şi asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lăţime maximă de 3,5 m., şi va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o laţime maximă de 1,5 m., şi va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

Staţionări

Staţionarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulaţia pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulaţia pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de energie electrică, apă şi canalizare, sau prin realizarea de soluţii locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, conform condiţiilor impuse de avizatori.

Soluţiile de echipare în sistem individual precum şi lucrările de racordare şi branşare se vor realiza de către dezvoltatori, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de dezvoltatori interesat.

Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul străzilor Prof. dr. Ilarion Felea, str. Filotei, str. Alexandru Volta, există reţele de alimetare cu apă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, gaze naturale

și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul noii trame stradale, pentru a realiza branșamentele aferente fiecărui lot în parte.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatori, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii acestora.

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

Condiții de ocupare a terenurilor

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

Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementari Urbanistice Zonificare funcționaă.

Prin prezenta documentație se propune realizarea **a două zone funcționale Z1 și Z2**, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**
  - **LS** – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
  - **Lsc** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.
- **Z2 – condominii**
  - **LcS** – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21,
  - **Lc** – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 22 și 39.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- **Z1 -**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi **LOT 1 - LS** – 287.03 și **LOT 2 - LS** - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse intre 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevazută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești *(terase, pergole, filigorii, magazii etc.)* cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m., coamă 5,0 m., și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade).
. Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse**.

- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completare acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.
Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, **LOT 22, 37, 39** cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.

- **drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2.

Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcările pentru vizitatori.

- **zonă verde amenajată**, compactă, alcătuita dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.

- **parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.

- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp,

Fiecare lot va avea atât acces auto cât și pietonal.
Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- **Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 200 mp.**
- Pentru a fi construibilă parcela pentru locuințe individuale să aibe lungimea mai mare decât lățimea, iar lățimea parcelei să nu fie mai mică de 12,00m.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Se permite modificarea parcelării incintei în subzona Z1, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile - front stradal minim 12m, proporțiile

parcelelor - lățimea frontului stardal mai mică sau egală cu adâncimea, accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentatii, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa 03A – Reglementări urbanistice, se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Conform HCLM Arad 187 se impune, ca la achiziționarea apartamentelor se vor atribui cele 2 locuri de parcare aferente lui.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton și tablă fălțiută.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisa doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în incinta percelei proprii.

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

***Art. 16** Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:*
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:
e) Sedii de birouri.
(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:
- un spor de 10,00 % pentru funcţiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcţiuni cu acces public.

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

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

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

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului. (2) Pentru construcţiile menţionate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerinţe minime:

a) Comerţ en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcţiilor sau în construcţii individuale acoperite.

***Art. 16** Pentru construcţiile de locuinţe unifamiliale se vor respecta următoarele cerinţe minime:*

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

- până la 10 unităţi locative, minim 2 locuri de parcare;

- peste 10 unităţi locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

***Art. 17** Pentru construcţiile de locuinţe colective se vor respecta următoarele cerinţe minime:*

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţă utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţă utilă care depăşeşte 100 mp;

- Pentru construcţiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane şi un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcţii multietajate dedicate.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede,

motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafaţa unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

***Art. 20** În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilităţi:*

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obişnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilităţi: 3,70 x 5,40 m

Z1 - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.

Nr. loturi – 34 loturi locuințe individuale.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m, în interiorul parcelelor.

Z2 - pentru condominii cu max. 5/6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

2 CONDOMINII 6 apartamente x 2 loc parcare= 24 parcări. (LOT 37)
1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12parcări. (LOT 39)
1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări. (LOT 22)
1 mixt 5/6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări. (LOT 21)

Parcări pentru vizitatori:
Z1 – 34 unităţi locative, aferente celor 34 parcele.
Z2 – 29 unitaţi locative – 4 loturi
LOT 37 – 2 condominii x 6ap. = 12 unităţi locative.
LOT 39 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unităţi locative.
LOT 22 – 1 condominiu x 5ap. = 5 unităţi locative
LOT 21 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unităţi locative

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

În cadrul parcelelor pe care se realizează condominiile se impune o retragere a parcărilor de 5,00m faţă de ferestrele de locuit (conform ORD. 119/214).

Astfel se propun:
- **Z1 - 34 locuri de parcare, aferente fiecărei parcele de locuinţe.**
- **Z2 – 58 locuri de parcare, aferente fiecărei parcele cu condominii.**
- **Parcări vizitatori – 16 locuri de parcare + 4 locuri de biciclete**

Pentru funcţiuni diferite sau pentru construcţiile ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcţiune în parte, calculate în funcţie de suprafaţa ocupată de fiecare funcţiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 şi HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Spaţii verzi

Autorizaţia de construire va conţine condiţia menţinerii sau creării de spaţii verzi amenajate şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţiile, sub aspectul stabilităţii.

Conform HCLM 572/2022, pentru construcţiile **comerciale** spaţiul verde amenajat va fi de minim **15%** din suprafaţa terenului.

Pentru construcţiile de **locuinţe** individuale, spaţiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafaţa terenului, iar **pentru locuinţele colective / condominii** se va asigura un necesar de 35%din

suprafața parcelei.

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

34 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 136 pers.

3 condominii 6 ap = 18 ap x 4 pers/ap = 72 pers.

1 condominiu 5 ap x 3 pers/ap = 15 pers.

1 funcțiune mixta loc + serv - max 6 apartamente x 4 pers/ap = 24 pers

TOTAL = 247 pers. => Sp. verde min = 247 x 2 = 494 mp

Se propune un **spațiu verde compact**:

- poziționat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, în vecinătatea condominiilor cu max. 6 apartamente, și în vecinătatea accesului din strada Filotei

Spațiu verde compact propus = 518.84 mp.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele acestea vor fi împrejmuite. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m. de la cota terenului amenajat.

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

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale și servicii de cartier, locuințe individuale și prestări servicii și comerț, și condominii cu max. 6 apartamente.

Z1 – locuințe individuale

- **LS** – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
- **Lsc** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.

Z2 – condominii

- **LcS** – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21.
- **Lc** – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 39, 22.

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lsc – Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare servicii de cartier

LS - locuințe și unități prestări servicii și comerț..

LcS – condominii cu max. 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

P- parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, condominii.

Funcţiuni secundare

Funcţiunile secundare sunt: prestări servicii şi comerţ.

Funcţiuni complementare

Funcţiuni complementare admise sunt: căi de comunicaţie carosabile şi pietonale, spaţii verzi amenajate compacte, spaţii verzi de aliniament aferente căilor de comunicaţie, echipare tehnico-edilitară.

- **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE**

Incinta studiată cuprinde două subunităţi, corespunzătoare funcţiunilor propuse: locuinţe individuale, în regim izolat sau cuplat, şi servicii de cartier, locuinţe individuale şi prestări servicii şi comerţ, condominii căi de comunicaţie, spaţii verzi amenajate, parcări.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcţiunilor de locuire individuală, cu funcţiuni conexe si complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodăreşti, terase, pergole, piscine, circulaţii carosabile, pietonale, parcări; spaţii verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiţii

Unităţi cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spaţii prezentare şi comercializare diverse produse ce nu necesita spaţii mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), *cu condiţia* ca suprafaţa utila maxima a spaţiilor să fie 50% din SCD construcţiei propuse (indiferent că va fi locuinţă sau condominiu).

Interdicţii temporare

Nu este cazul.

Interdicţii permanente

- activităţi de producţie industrială sau agrozootehnică şi de depozitare, sau alte activităţi care prin specificul lor generează noxe, fum, vibraţii, zgomot, miros neadecvat.
- alimentaţie publică, turism, servicii, service şi spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producţie (tâmplărie, etc), activităţi care produc zgomot sau aduc personal şi public numeros, generând trafic şi aglomeraţie.
- activităţi care se desfăşoară în afara orelor uzuale de funcţionare şi care pot produce disconfort.
- orice alte funcţiuni generatoare de poluare şi riscuri tehnologice.
- activităţi care nu se inscriu in caracterul rezidenţial al zonei.

- **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ**

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiata se încadrează in UTR 16, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

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

VI. CONCLUZII

Soluţia urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentaţie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizaţie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile 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.

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

Proiectant **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**	Coordonator **Arh. Mircea ȘOIMA**
[redacted]	[redacted]

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441361 J2/1045/2016
TEL: 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRĂRII	**P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERȚ**
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948(368704, 368703), 367378, 367175, 367377, 367376, 366793, 366794 - Arad, jud. Arad
DEZVOLTATORI	**PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	289/2025
FAZA	**P.U.Z. ȘI R.L.U.**

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

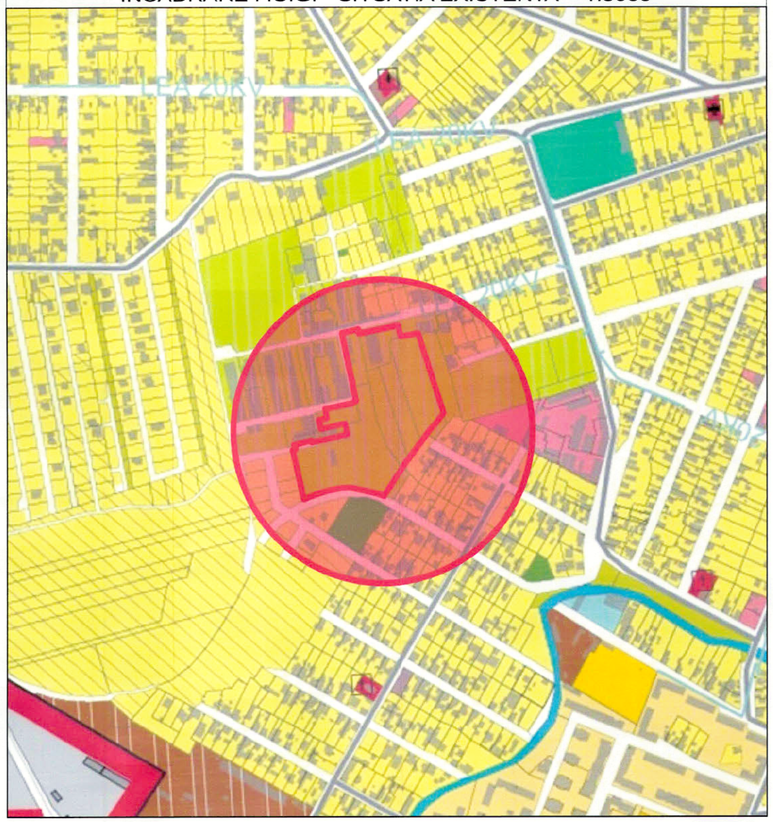
După aprobarea prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

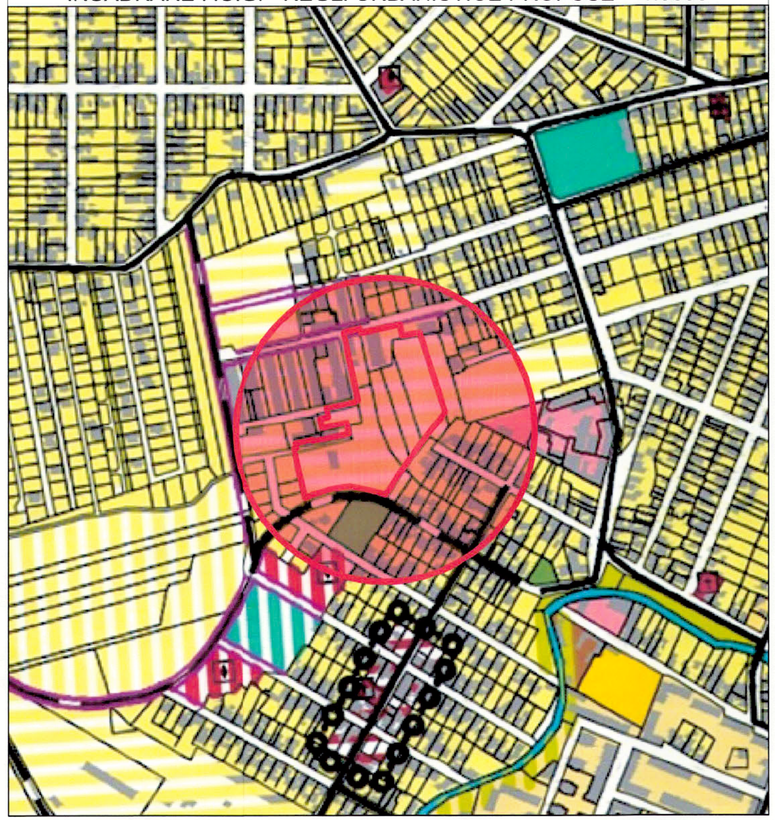
LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ DE REALIZARE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Aprobare documentatie PUZ	Anul ...2026..	DEZVOLTATORI
Realizare lucrari cadastrale	Anul ..2026 - 2027.	DEZVOLTATORI
Realizare extinderi, racorduri la rețelele tehnico-edilitare	Anul .2026 - 2027.	DEZVOLTATORI
Recepția lucrării și punerea in funcțiune – tehnico - edilitare	Anul .2027 -	DEZVOLTATORI
Realizare drumuri incinta si amenajare spații verzi și plantate.	Anul .2026 - 2030.	DEZVOLTATORI
Recepția lucrării și punerea in funcțiune – drumuri de incintă și spații verzi	Anul .2028 -	DEZVOLTATORI..
Edificare construcții noi	Anul .2027 –	DEZVOLTATORI
Recepție construcții și întabulare în Cartea Funciară construcții edificate	Anul .2027 -	DEZVOLTATORI

Intocmit:	Insușit:
S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.	**PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L, S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**

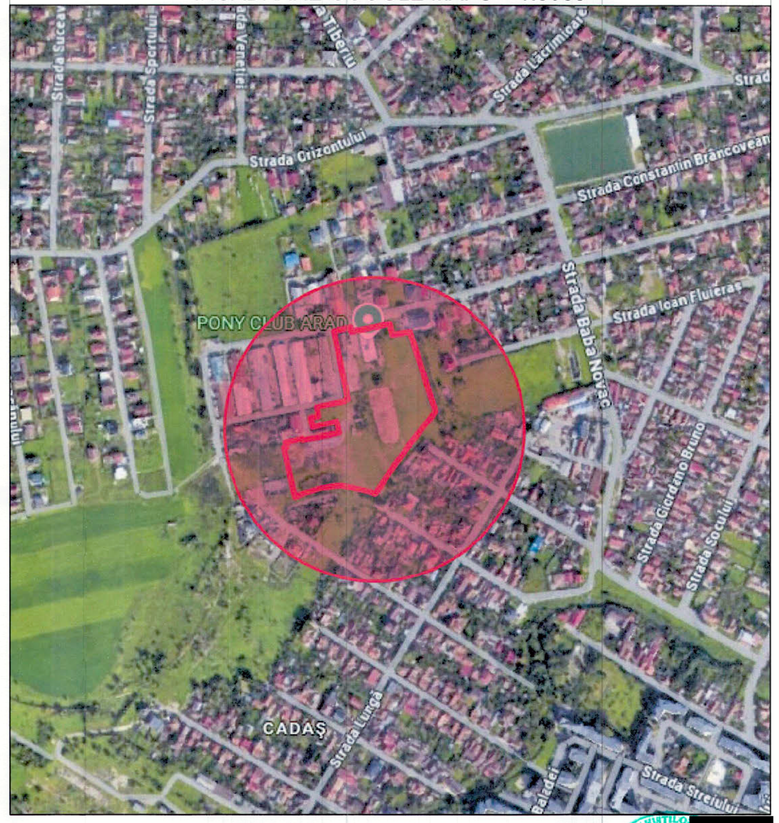
INCADRARE P.U.G. - SITUATIA EXISTENTA - 1:5000



INCADRARE P.U.G. - REGL. URBANISTICE PROPUSE - 1:5000



INCADRARE GOOGLE MAPS - 1:5000



Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public existente
Zone pentru activități economice terțiare existente
Zone mixte urbane existente
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de unități industriale și depozitare existente
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante existente
Zone pentru exploatări de resurse minerale existente
Zone de unități agricole existente
Zone de unități zootehnice sau mixte existente
Zone pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat existente

Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale, nucleе de centru de cartier
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru culte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru activități economice terțiare, în afara zonelor centrale
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone mixte și cu funcțiuni mixte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru perdele verzi de protecție
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru agrement

Zone pentru învățământ propuse
Zone pentru cultură propuse
Zone pentru sănătate propuse
Zone pentru activități economice terțiare propuse
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de unități industriale și depozitare propuse
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propuse
Zone de unități agricole propuse

[redacted]
RUR
Mircea
SOIMA
arhitect-urbanist
D20 E

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

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]

SCARA: 1:5000, 1:2000
2025

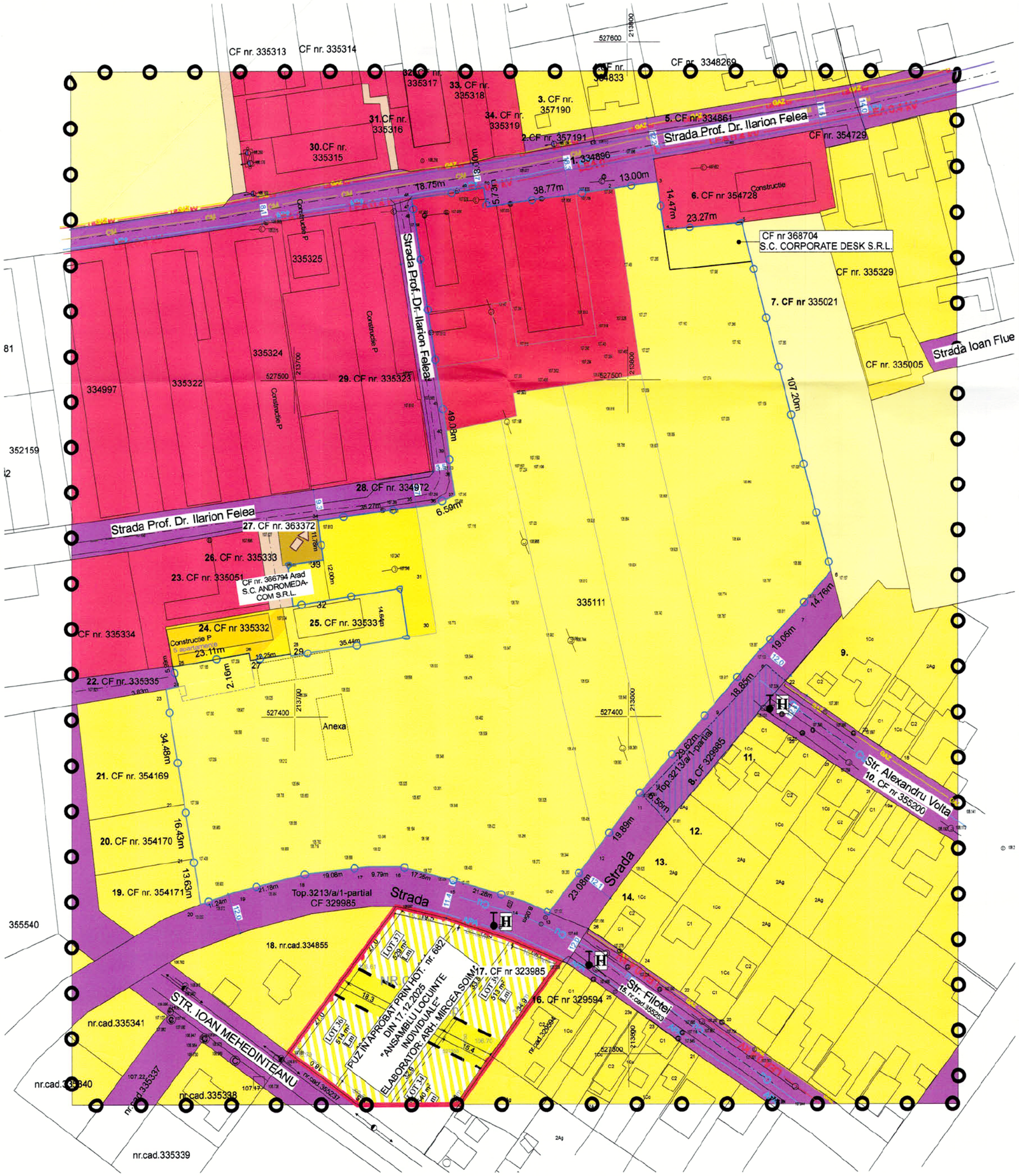
BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.; S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad

INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A 3 (650X 297)
A-01



Sistem de proiectie Stereo'70

Nr. Pct.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	527551.517	213757.690	38.769
2	527557.008	213796.068	13.000
3	527558.871	213808.934	14.474
4	527544.547	213811.010	23.269
5	527548.944	213834.155	107.201
6	527443.084	213860.710	14.756
7	527431.948	213851.028	19.059
8	527418.069	213837.966	18.854
9	527403.704	213825.755	29.620
10	527381.137	213806.570	6.553
11	527376.144	213802.326	19.889
12	527360.358	213790.227	23.081
13	527342.038	213779.186	8.046
14	527345.267	213768.818	21.280
15	527351.317	213748.416	17.247
16	527355.629	213731.717	9.785
17	527355.619	213721.932	19.083
18	527353.396	213702.975	21.180
19	527348.234	213682.438	11.242
20	527344.600	213671.800	13.630
21	527358.054	213669.614	16.428
22	527374.269	213666.979	34.477
23	527408.300	213661.450	3.930
24	527405.116	213665.192	5.985
25	527414.874	213663.559	23.108
26	527418.888	213688.316	2.161
27	527416.754	213688.658	12.248
28	527418.621	213698.763	0.609
29	527418.020	213698.861	35.440
30	527423.619	213733.856	14.537
31	527438.105	213731.762	21.523
32	527434.694	213710.511	12.003
33	527446.537	213708.556	11.778
34	527458.220	213707.062	29.824
35	527462.229	213735.413	5.543
36	527462.992	213742.004	6.586
37	527465.716	213748.000	7.437
38	527473.058	213746.813	7.488
39	527480.493	213745.920	4.361
40	527484.823	213745.399	8.892
41	527493.424	213744.147	8.509
42	527501.936	213742.873	12.500
43	527514.310	213741.087	5.000
44	527519.259	213740.373	0.834
45	527520.084	213740.252	30.395
46	527550.655	213735.786	0.349
47	527551.000	213735.735	2.716
48	527553.696	213735.403	18.749
49	527558.702	213753.906	3.004
50	527557.184	213755.874	5.725

A(PUZ)=24948.931mp P=802.457m

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII - functiuni de prestări servicii
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - servicii de cartier
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - condominii cu max 5/6 apartamente
- REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CN — CANALIZARE MENAJERA
- APA — ALIMENTARE CU APA
- LEA 0.4 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
- GAZ — CONDUCTA GAZE NATURALE
- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
- CP — CANALIZARE PLUVIALA
- H — HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA ASIGURARII UNEI TRAME SATRADALE CORESPUNZATOARE SI REALIZARII ACCESULOR LA TOATE OBIECTIVELE	1. DIN STR. ILARION FELEA, FILOTEI SI ALESSANDRO VOLTA, SE VOR REALIZA 2 STRAZI NOI CE VOR DESERVI TOATE OBIECTIVELE INCINTEI
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI	1. SE VOR IMPUNE SOLUTII DE EXTINDERE RETELE EXISTENTE SI BRANSARE LA ACESTEA PENTRU TOATE OBIECTIVELE PROPUSE

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]

SCARA: 1:1000
2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.

Proiect nr: 289 / 2025

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

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

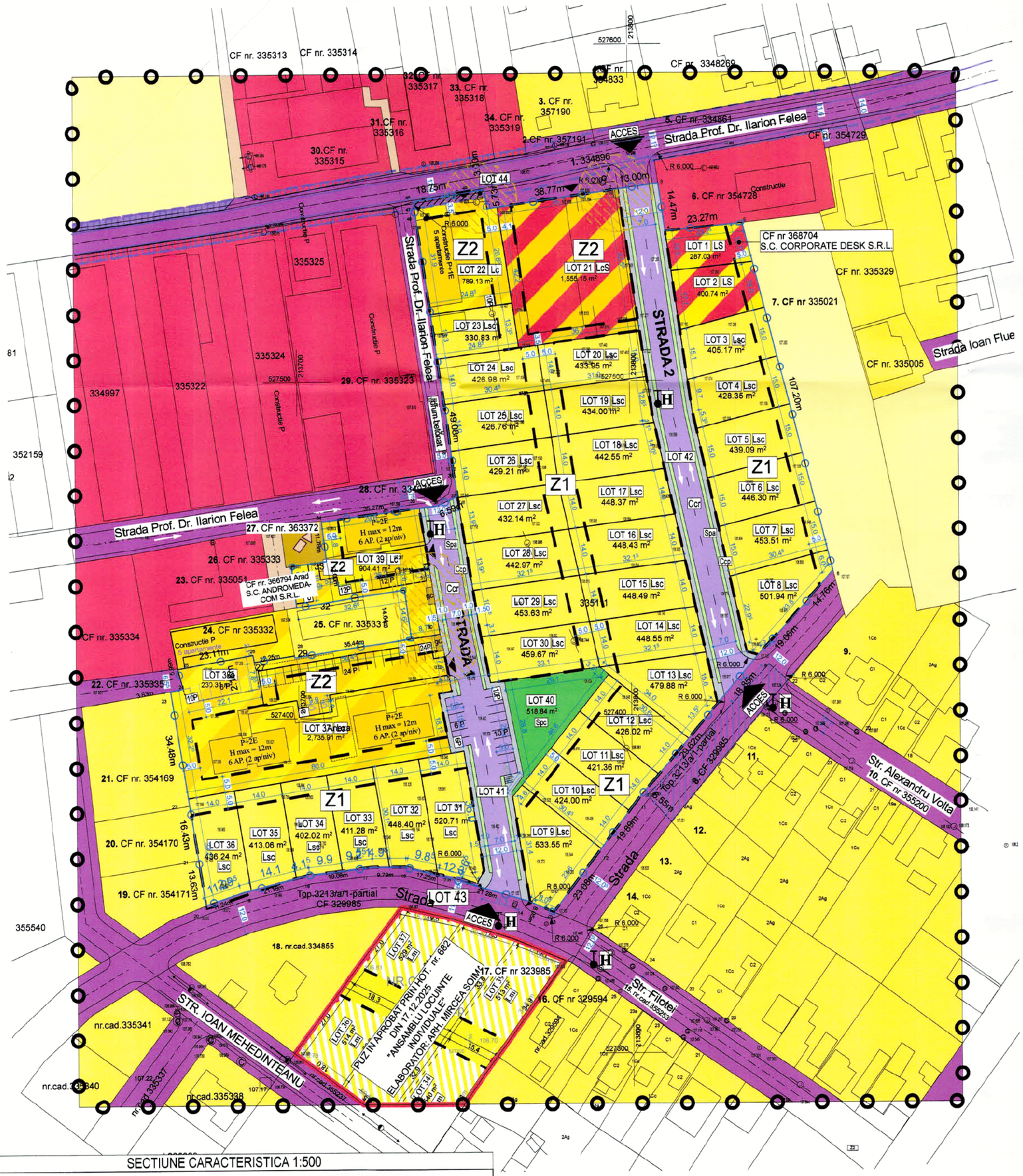
Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367375, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad

Format A2 (520X 420)

SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI

A-02

[redacted]



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de explcatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE, PRESTARI SERVICII SI COMERT
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII - functiuni de prestări servicii
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - servicii de cartier
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - condominii cu max 5/6 apartamente
- ZF 08 - ZONA MIXTA - condominii cu max 5/6 apartamente si prestari servicii si comert
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare
- ZONA EDIFICABILA ANEXE GOSPODARESTI

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE
- REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- OCUPARE EXISTENTA NECONFORMA
- TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT DOMENIULUI PUBLIC
- ZONA DE PROTECTIE GOSPODARIE COMUNALA - 10 m
- H HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.58	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

Z1 - locuințe individuale
Z2 - condominii

Lsc - Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funct. complementare servicii de cartier
LS - Locuințe și unități prestări servicii și comerț
LcS - condominii cu max 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț
Lc - condominii cu max. 5/6 apartamente.
Ccr - căi de comunicație rutiere
Ccp - căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte
P- parcări

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform **HCLMA 572/2022:**
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor.

34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP (LOT 39, 37)= 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (LOT 22) (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv (LOT 21)- max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

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

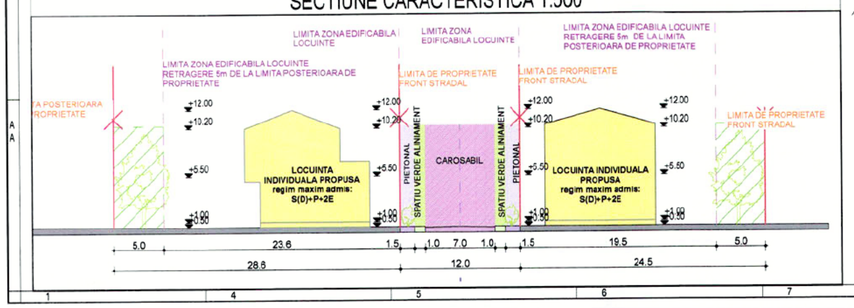
TOTAL Unitati Locative = 63

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

Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori:
63 UL x 25% = 16 parcari vizitatori.
16 locuri x 25% = 4 parcare mopede, biciclete..

Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 55, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335155, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A2 (420 X 520)
A-03

[redacted]

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
	CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
CP	CANALIZARE PLUVIALA
H	HIDRANTI EXISTENTI
RETELE EDILITARE PROPUSE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
H	HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

PROIECTANT DE SPECIFICATIE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web. www.smartproject.ro	STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/201 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARA	BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
		Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad
		REGLEMENTARI EDILITARE

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	

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

SCARA: 1:1000,
2025

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A2 (520X 420)
A-04

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax

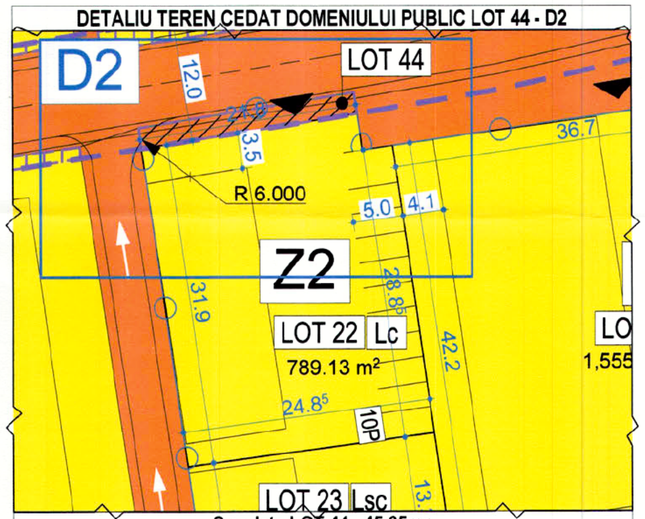
PROPRIETATEA TERENURILOR

- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

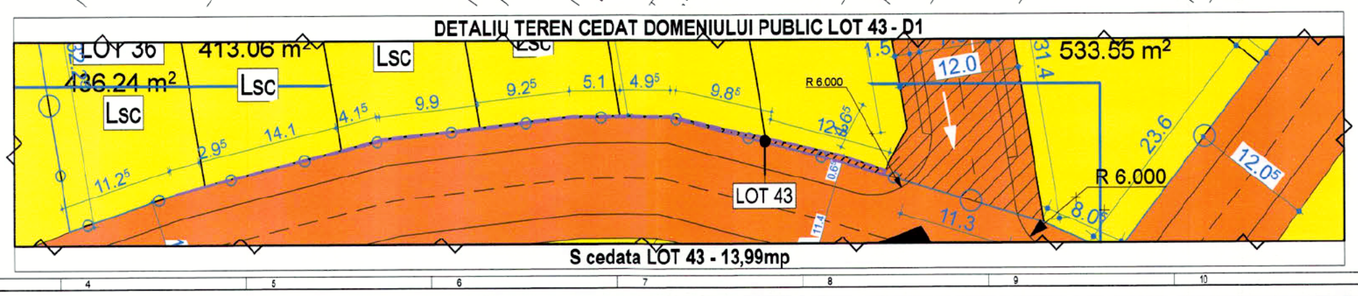
- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- OCUPARE EXISTENTA NECONFORMA

DETALIU TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC LOT 44 - D2



S cedata LOT 44 - 45,65mp

DETALIU TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC LOT 43 - D1



S cedata LOT 43 - 13,99mp

PUZ IN APROBAT PRIN HOT. nr. 662 DIN 17.12.2025 "ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" ELABORATOR: ARH. MIRCEA SOIMA

STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 55, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/592511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM		BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L. DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT	Proiect nr: 289 / 2025
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1: 1000	Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad	Format A 2 (520 X 420)
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	A-05
		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

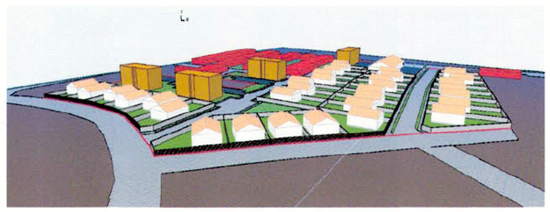
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stg anga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

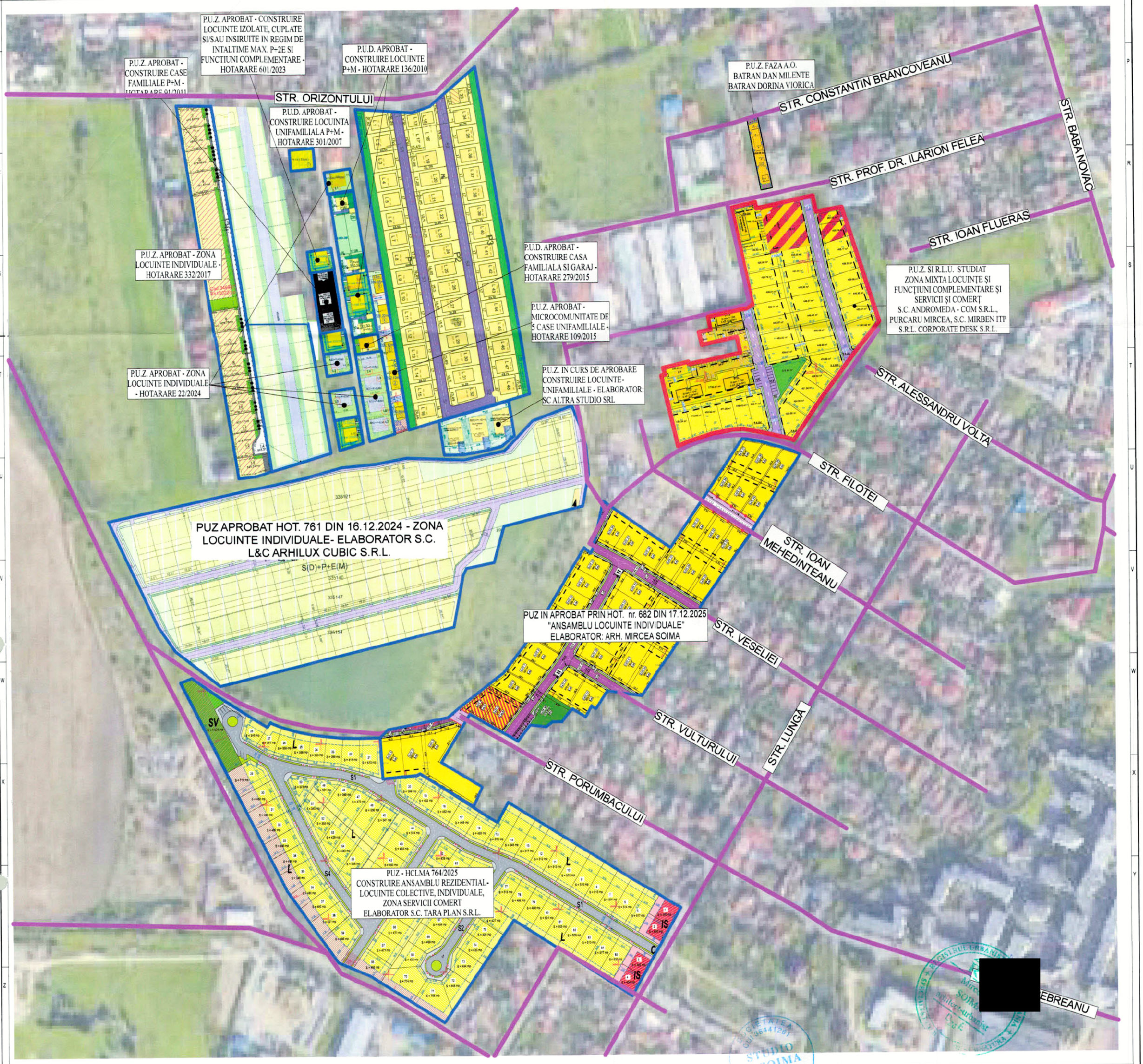
- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE, PRESTARI SERVICII SI COM ERT
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII - functiuni de prestări servicii
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - servicii de cartier
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - condominii cu max 5/6 apartamente
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - alei pietonale
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZONA EDIFICABILA ANEXE GOSPCDARESTI

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- OCUPARE EXISTENTA NECONFORMA
- TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT DOMENIULUI PUBLIC
- ZONA DE PROTECTIE GOSPODARIE COMUNALA - 10 m



STUDIO M SOIMA 8-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM			BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L. DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	Proiect nr: 289 / 2025 Faza: P.U.Z. SI R.L.U. Format A2 (520X 420)
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA A-06



STRAZI SI DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE

P.U.Z.- URI IN CURS DE ELABORARE SAU APROBATE

INCINTA REGLEMENTATA

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARA[redacted]

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]	SCARA: 1:2500
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L.

Proiect nr: 289 / 2025

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

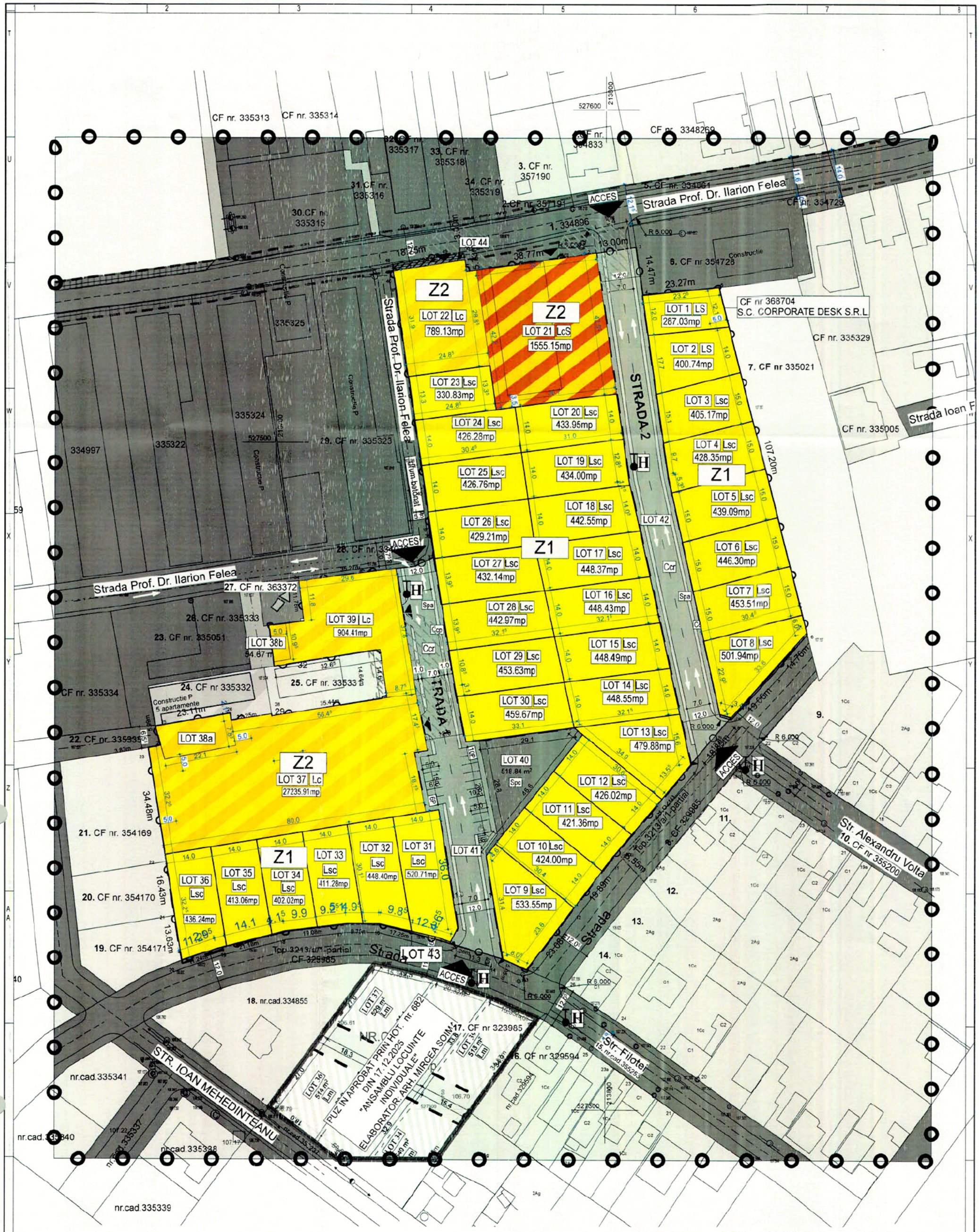
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335185, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad

STUDIU DE CVARTAL

Format A2 (420 X 420)

A-07



STUDIO M SOIMA 8-BUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM		BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT	Proiect nr: 289 / 2025 Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1000	Amplasament Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 368704, 368703, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad	Format A3 (420X297)
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		ZONIFICARE SI PARCELARE	
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025		A-08

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.51688/A5/24.07.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona mixta: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț

Dezvoltatori: Purcaru Mircea, SC ANDROMEDA COM SRL, SC MIRBEN ITP SRL, SC CORPORATE DESK SRL
Amplasament- amplasament mun.Arad, CF 335165, CF 335111, CF 335106, CF 368704, CF 368703, CF 366793, CF 366794, CF 367175, CF 367376, CF 367377, CF 367378
Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Mircea Șoima, proiect nr. 289/2025
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul
1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.
- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73151/12.08.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 08.09.2025;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 08.09.2025 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.09.2025-18.09.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent
- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 94524/20.10.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 04.11.2025;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.11.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 04.11.2025-18.11.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 21 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism și DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de doua persoane, proprietari ai imobileleor învecinate, la data de 06.11.2025 și 11.11.2025.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

[redacted]

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor	[redacted]	23 IUL. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		04.06.2026

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Pr. Dr. Felea Ilarion, nr. 63/A, înregistrată cu nr. 43815 din 12.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 48148 din 25.05.2026, nr. 60043 din 30.06.2026 și 62608 din 07.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ..34..... din ..24.07.....2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.

Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 289/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- **la nord:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334896 - Arad și C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad, respectiv C.F. nr. 335051 - Arad și C.F. nr. 335331 - Arad, C.F. nr. 335332 - Arad;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 - Arad, 354169 - Arad, 354170 - Arad, 354171 - Arad, respectiv 335331 - Arad, 335332 - Arad și teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad și C.F. nr. 335021 – Arad, respectiv nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC);
- **la sud:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 329985 - Arad și nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiunile principale**
  - Locuire individuală, în regim izolat sau cuplat, condominii.

- **Funcțiunile secundare**

- Prestări servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare**

- Căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico - edilitară.

- **Utilizări permise**

- Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe si complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

- **Utilizări permise cu condiții**

- Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), cu condiția ca suprafața utila maxima a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință sau condominiu).

- **Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

- **Interdicții permanente**

- Activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.
- Alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- Orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități care nu se inscriu in caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare servicii de cartier
LS – locuințe individuale și unități prestări servicii și comerț
LcS – condominii cu max. 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț
Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente.
Ccr – căi de comunicație rutiere
Ccp – căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte.
P- parcări.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înalțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E,** cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 119,46 metri (107,46 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **357/05.02.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Z1 – locuințe individuale:

- **Ls - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț**

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 metri, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- **Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier**

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii:

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi, se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Pentru construcțiile existente se pastrarea retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 4,10m față de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.
- Către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente de 5,00m, dar nu mai puțin de 1/2 din inalțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Către limitele laterale:
  - **LOT 37:** se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
  - **LOT 39:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.
  - **LOT 22:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcţiile de locuinţe individuale, spaţiul verde amenajat va fi de minim 35% din suprafaţa terenului, iar pentru locuinţele colective / condominii se va asigura un necesar de 35% din suprafaţa parcelei.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcţii care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spaţiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Anexa 5.

Propunerea respectă cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcţii cu funcţiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietăţii private.

Circulaţii şi accese:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cadrul prezentei documentaţii se propune extinderea şi modernizarea reţelei de circulaţie prin realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 şi LOT 42, cu profil stradal de 12,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 metri, spaţiu verde de aliniament 1,00 metri poziţionat stânga - dreapta, şi alei pietonale 1,50 metri poziţionate stânga - dreapta. Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea şi recepţionarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicaţie.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr Ilarion Felea şi strada Filotei, de 12,00 metri, porţiunile de teren - LOT 44 şi LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente şi propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 metri.

Accesul în incinta reglementată prin prezenta documentaţie se va realiza prin trei puncte de conexiune la reţeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta şi strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulaţia în dublu sens şi asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lăţime maximă de 3,5 metri, şi va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o laţime maximă de 1,5 metri, şi va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Parcelarea:

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planşei A-08 – zonificare şi parcelare.

Prin prezenta documentație se propune realizarea **a două zone funcționale Z1 și Z2**, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**
  - **LS** – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
  - **Lsc** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.
- **Z2 – condominii**
  - **LcS** – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21,
  - **Lc** – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 22 și 39.

Ca mod de organizare în incintă, după cum urmează:

- **Z1**

  LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi **LOT 1 - LS** – 287.03 și **LOT 2 - LS** - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.

  Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse intre 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevazută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 metri, coamă 5,0 metri, și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade).
  Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.

- **Z2**

  LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completarea acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.

  Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, , grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39 cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.

- **Drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2.
  Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcările pentru vizitatori.
- **Zonă verde amenajată**, compactă, alcătuita dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.
- **Parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.
- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorilor privați.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii au obligaţia efectuării recepţiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Dezvoltatorul zonei rezidenţiale cu servicii şi comerţ predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidenţială cu servicii şi comerţ, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea reţelei de apă, a reţelei de canalizare menajeră, a reţelei de canalizare pluvială, a reţelelor electrice, de gaze naturale necesare funcţionării noii zone rezidenţiale cu servicii şi comerţ, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deţinătorilor de utilităţi, unde este cazul. Documentaţiile care se vor întocmi şi aproba, cât şi lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislaţiei în vigoare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **19.05.2026** s avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului judeţean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 951 din 16.06.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Şef

[redacted]

Director Executiv,
Arh. Ioana Gligor

[redacted]

Consilier,
Căpriceană Gabriel

[redacted]

PMA-A5-14

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

Nr. cerere	63359
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208329180

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 368703 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	368703	4.959	Teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30931 / 03/03/2026		
Act Notarial nr. 416, din 02/03/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 368703 a imobilului cu numarul cadastral 368703 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 332948 inscris in cartea funciara 332948;	A1
Act Notarial nr. 1507, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B3	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332948/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 122334 din 21/10/2024;	
Act Notarial nr. 566, din 03/04/2025 emis de Campan Adriana Gabriela; Act Administrativ nr. 329959, din 11/04/2025 emis de ORC Arad; Act Administrativ nr. -, din 15/04/2025 emis de ORC Arad; Act Administrativ nr. 5261731, din 15/04/2025 emis de ORC Arad; Act Notarial nr. 567, din 03/04/2025 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de aport la capitalul social, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332948/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 50377 din 25/04/2025;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
30931 / 03/03/2026		
Act Notarial nr. 417, din 02/03/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
C1	Se noteaza dreptul de trecere in favoarea imobilului din cf 368704 Arad.	A1

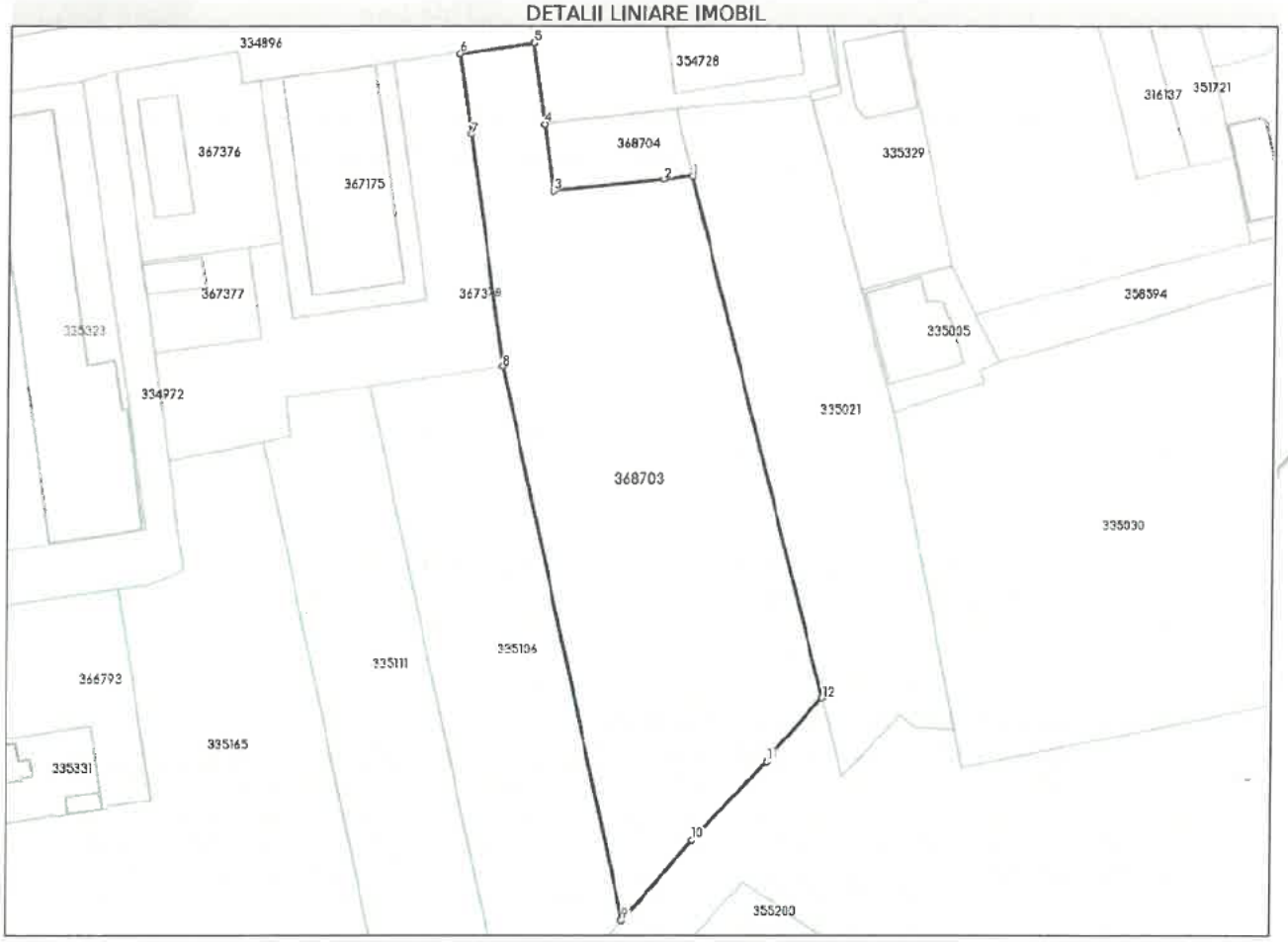
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
368703	4.959	Teren partial imprejmuit

* 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	4.959	157	1559/13-14	-	Lot 1

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.059
2	3	19.516
3	4	12.01
4	5	14.473
5	6	13.0
6	7	14.495

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	41.488
8	9	100.271
9	10	18.854
10	11	19.059
11	12	14.756
12	1	95.069

**** 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,
04/05/2026, 09:24

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	63360
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208329516

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 368704 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	368704	287	Teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30931 / 03/03/2026		
Act Notarial nr. 416, din 02/03/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 368704 a imobilului cu numarul cadastral 368704 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 332948 inscris in cartea funciara 332948;	A1
Act Notarial nr. 1507, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B3	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332948/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 122334 din 21/10/2024;	
Act Notarial nr. 417, din 02/03/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA CORPORATE DESK SRL**	

C. Partea III. SARCINI .

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

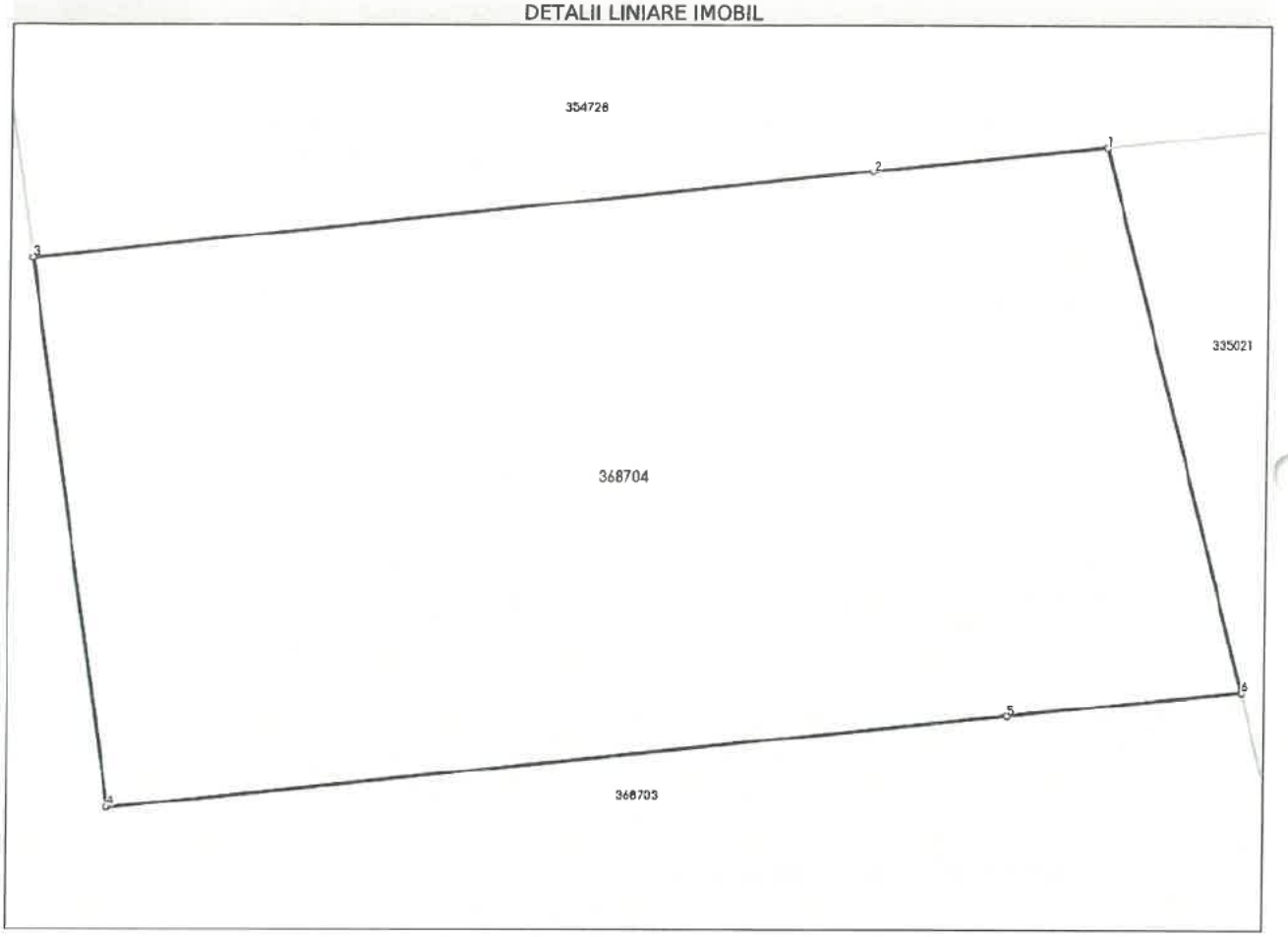
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
368704	287	Teren partial imprejmuit

* 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	287	157	1559/13-14	-	Lot 2

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.055
2	3	18.214
3	4	12.01
4	5	19.516
5	6	5.059
6	1	12.132

**** 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,
04/05/2026, 09:24

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	57260
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739982

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335165 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	335165	10.000	imobil inscris in CF sporadic 324394; 324394.CGXML

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
79304 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 335165 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 7917.	A1
Act Administrativ nr. T.P.nr. 136442/2002, din 01/01/2002;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de constituire in baza L. 18/1991, in rangul inch.c.f.nr. 14535/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **PURCARU MIRCEA**	
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF 64442)	
B3	In rangul inch.c.f.nr. 14535/2002: Se noteaza interdictia de instrainare pe timp de 10 ani incepand cu data de 01.01.2003	A1
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF 64442)	
122334 / 21/10/2024		
Act Notarial nr. 1507, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B12	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1
2124 / 14/01/2026		
Act Notarial nr. 42, din 13/01/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B14	se noteaza interdictia de intrainare si grevare in favoarea lui PURCARU DAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
2124 / 14/01/2026		
Act Notarial nr. 42, din 13/01/2026 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EUR.	A1
	1) **PURCARU DAN**	

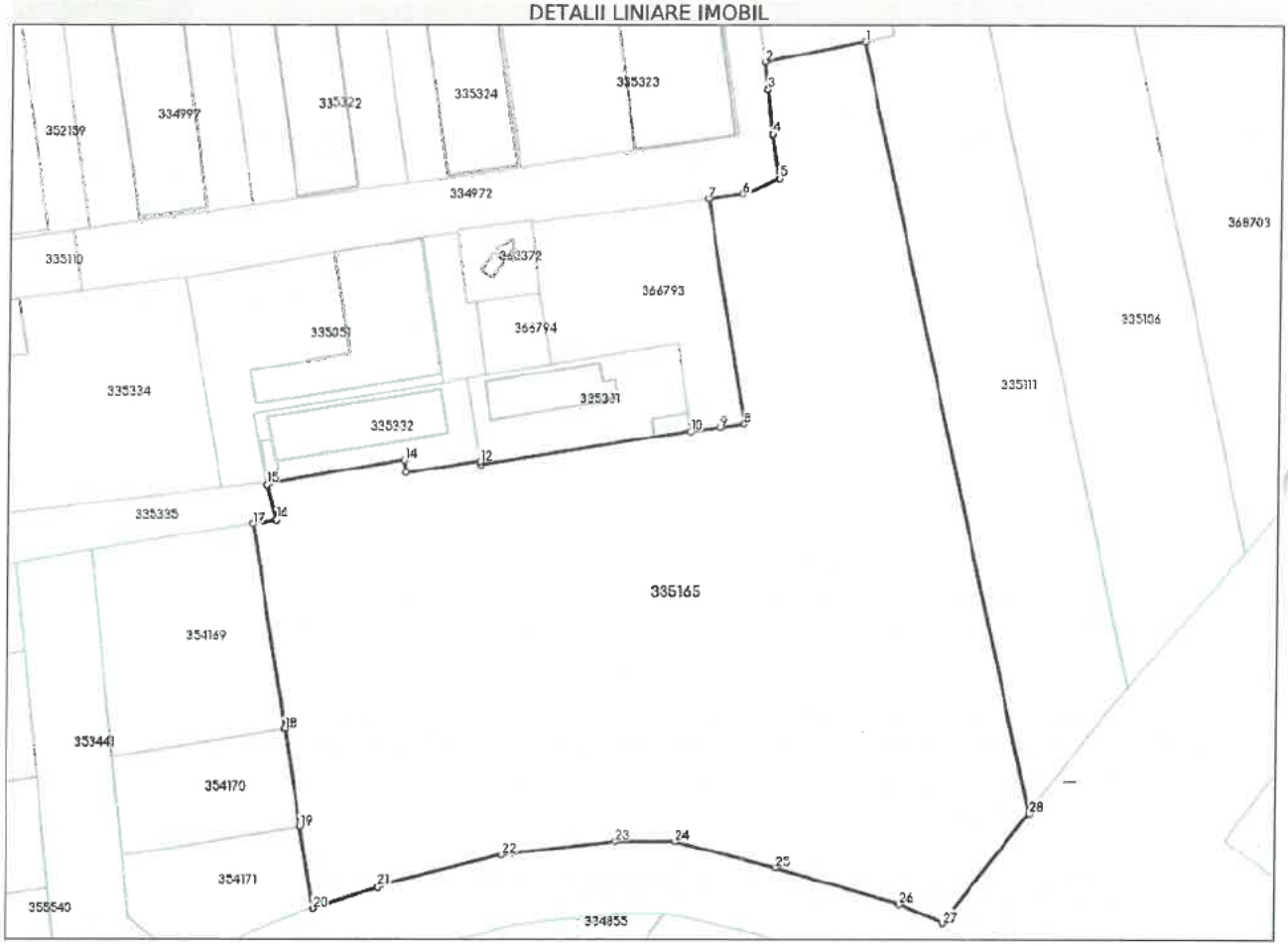
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335165	10.000	imobil inscris in CF sporadic 324394; 324394.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	10.000	157	1559/1/4	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.813
3	4	7.488
5	6	6.586
7	8	37.809
9	10	4.943
11	12	0.609

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	4.361
4	5	7.437
6	7	5.643
8	9	3.827
10	11	35.44
12	13	12.248

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	2.161
15	16	5.985
17	18	34.477
19	20	13.63
21	22	21.18
23	24	9.785
25	26	21.28
27	28	23.081

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	23.108
16	17	3.83
18	19	16.428
20	21	11.241
22	23	19.083
24	25	17.246
26	27	8.046
28	1	130.983

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57259
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739985

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335111 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	335111	2.600	imobil inscris in CF sporadic 320244;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
79250 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 335111 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 7862.	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut.nr. 1146/2008 si inch.c.f.nr.69137/15.09.2008, din 01/01/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. c.f.nr. 64048/2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.**	
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF 68978)	
122334 / 21/10/2024		
Act Notarial nr. 1508, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B10	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

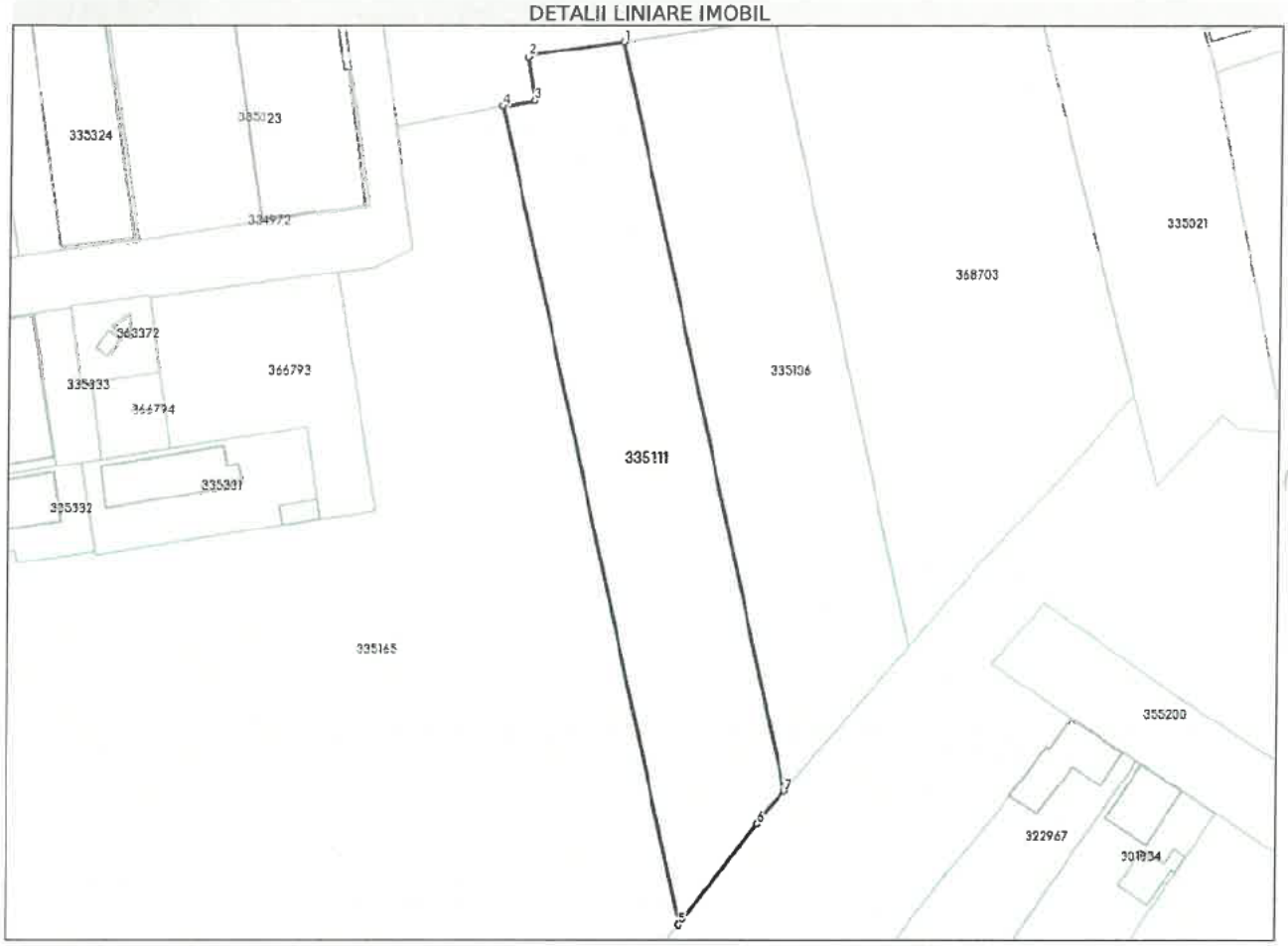
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335111	2.600	imobil inscris in CF sporadic 320244;

* 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	2.600	157	1559/11	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.076
2	3	6.89
3	4	4.903
4	5	130.983
5	6	19.889
6	7	6.553

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	119.914

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57262
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739988

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335106 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	335106	2.600	imobil inscris in CF sporadic 320530;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
79245 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 335106 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 7857.	A1
Act Notarial nr. 1146/2008, din 01/01/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheiereaa c.f.nr. 68048/2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ANDROMEDA- COM S.R.L.**	
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF 68978)	
122334 / 21/10/2024		
Act Notarial nr. 1508, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B10	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

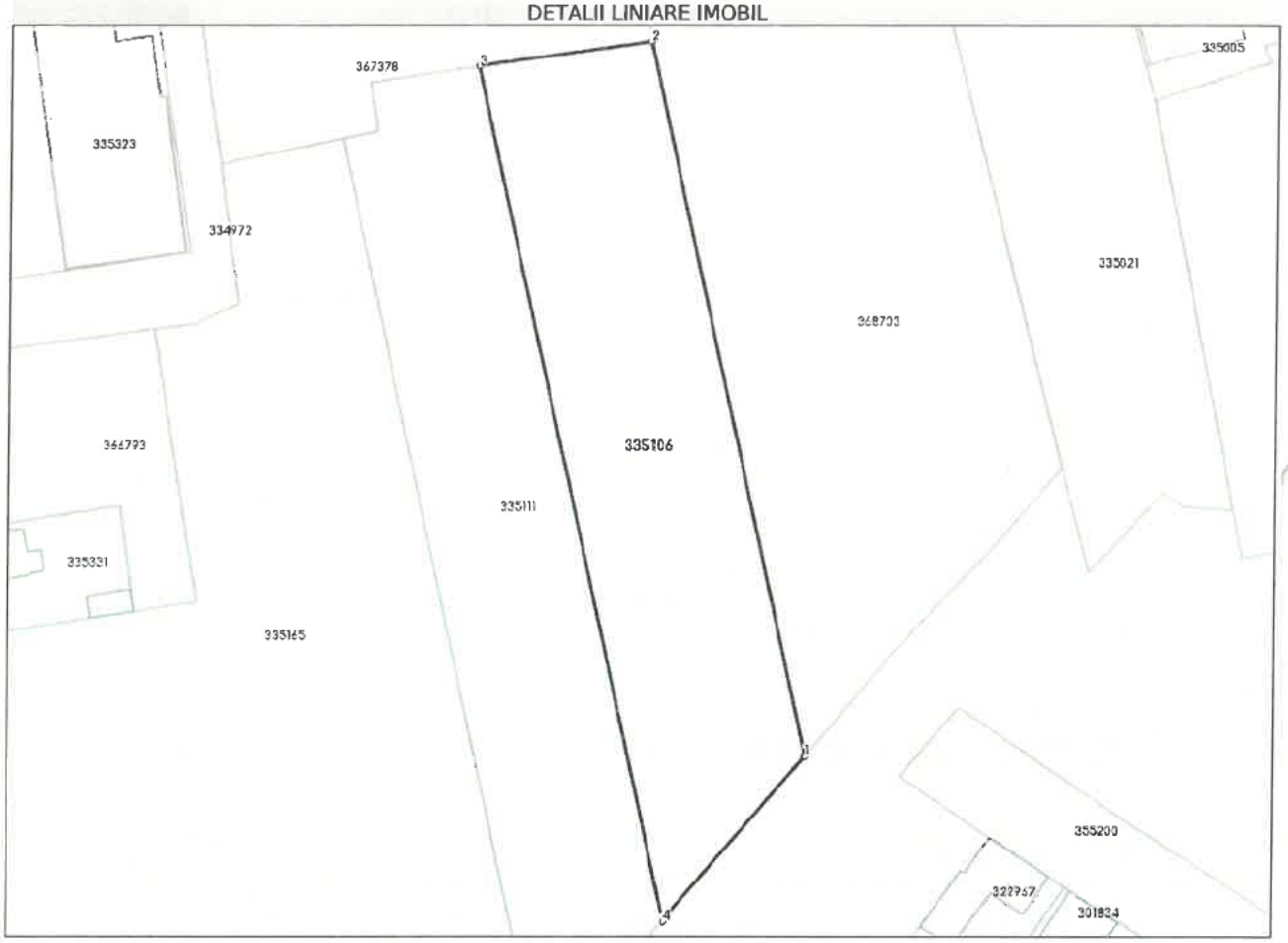
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335106	2.600	imobil inscris in CF sporadic 320530;

* 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	2.600	157	1559/12	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	100.271
2	3	23.682
3	4	119.914
4	1	29.62

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57263
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206740001

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366793 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Ilarion Felea, Nr. 85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	366793	828	Teren partial imprejmuit cu gard

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
146277 / 03/12/2024		
Act Notarial nr. 1944, din 02/12/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 366793 a imobilului cu numarul cadastral 366793 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 363371 inscris in cartea funciara 363371;	A1
Act Notarial nr. 36, din 13/01/2009;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare - in rangul inch.c.f.nr. incheierii c.f.nr. 2191/2009, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ANDROMEDA - COM SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 363371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 140603 din 22/11/2022; pozitie transcrisa din CF 335330/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 79469 din 21/10/2013; ca istoric: (provenita din conversia CF 62863)	

C. Partea III. SARCINI .

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

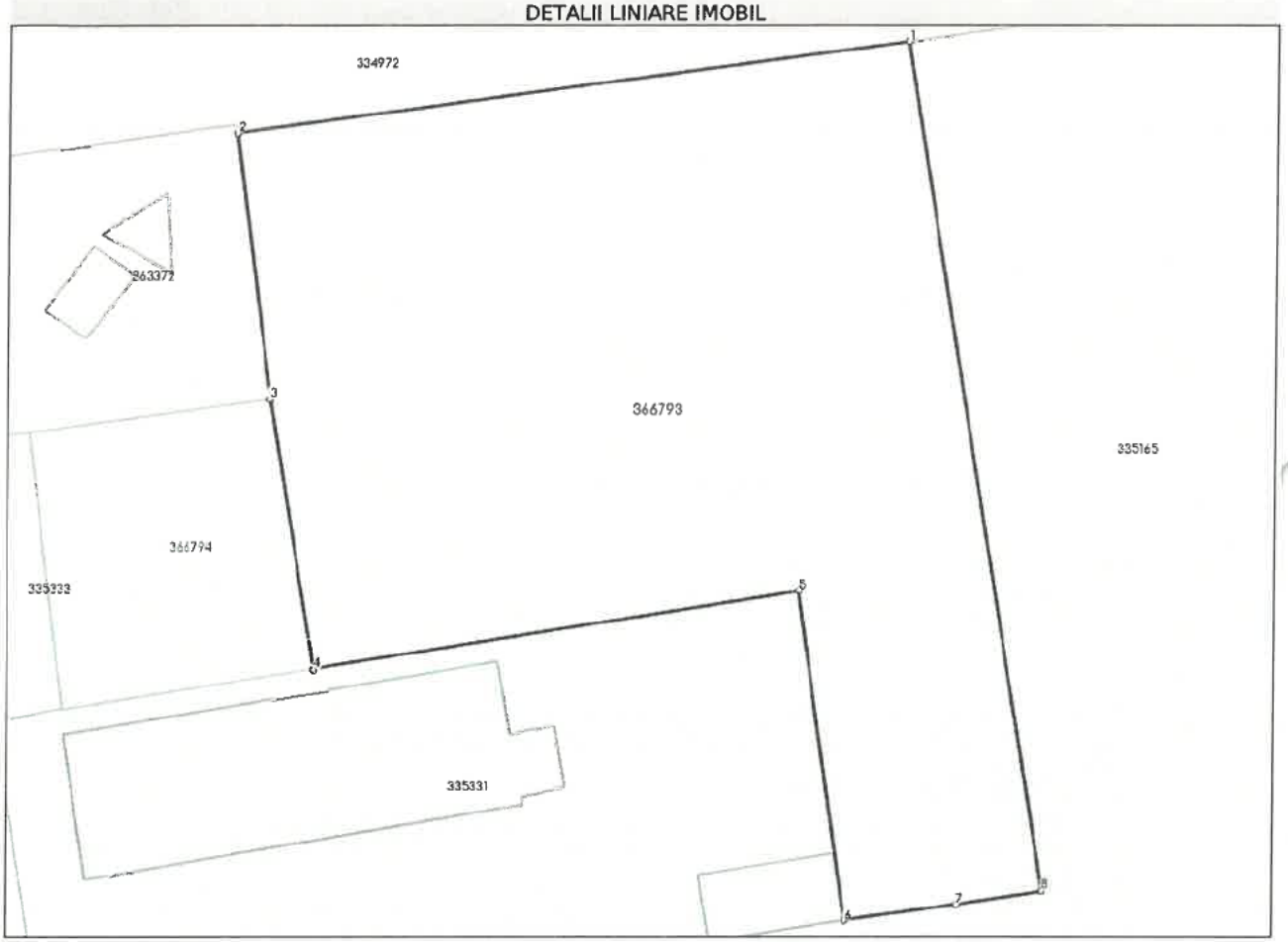
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
366793	828	Teren partial imprejmuit cu gard

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	828	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	29.623
2	3	11.778
3	4	12.003
4	5	21.523
5	6	14.637
6	7	4.943

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.827
8	1	37.809

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57264
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739991

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366794 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Ilarion Felea, Nr. 85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	366794	132	Teren partial imprejmuit cu gard

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
146277 / 03/12/2024		
Act Notarial nr. 1944, din 02/12/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 366794 a imobilului cu numarul cadastral 366794 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 363371 inscris in cartea funciara 363371;	A1
Act Notarial nr. 36, din 13/01/2009;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare - in rangul inch.c.f.nr. incheierii c.f.nr. 2191/2009, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ANDROMEDA - COM SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 363371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 140603 din 22/11/2022; pozitie transcrisa din CF 335330/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 79469 din 21/10/2013; ca istoric: (provenita din conversia CF 62863)	

C. Partea III. SARCINI .

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

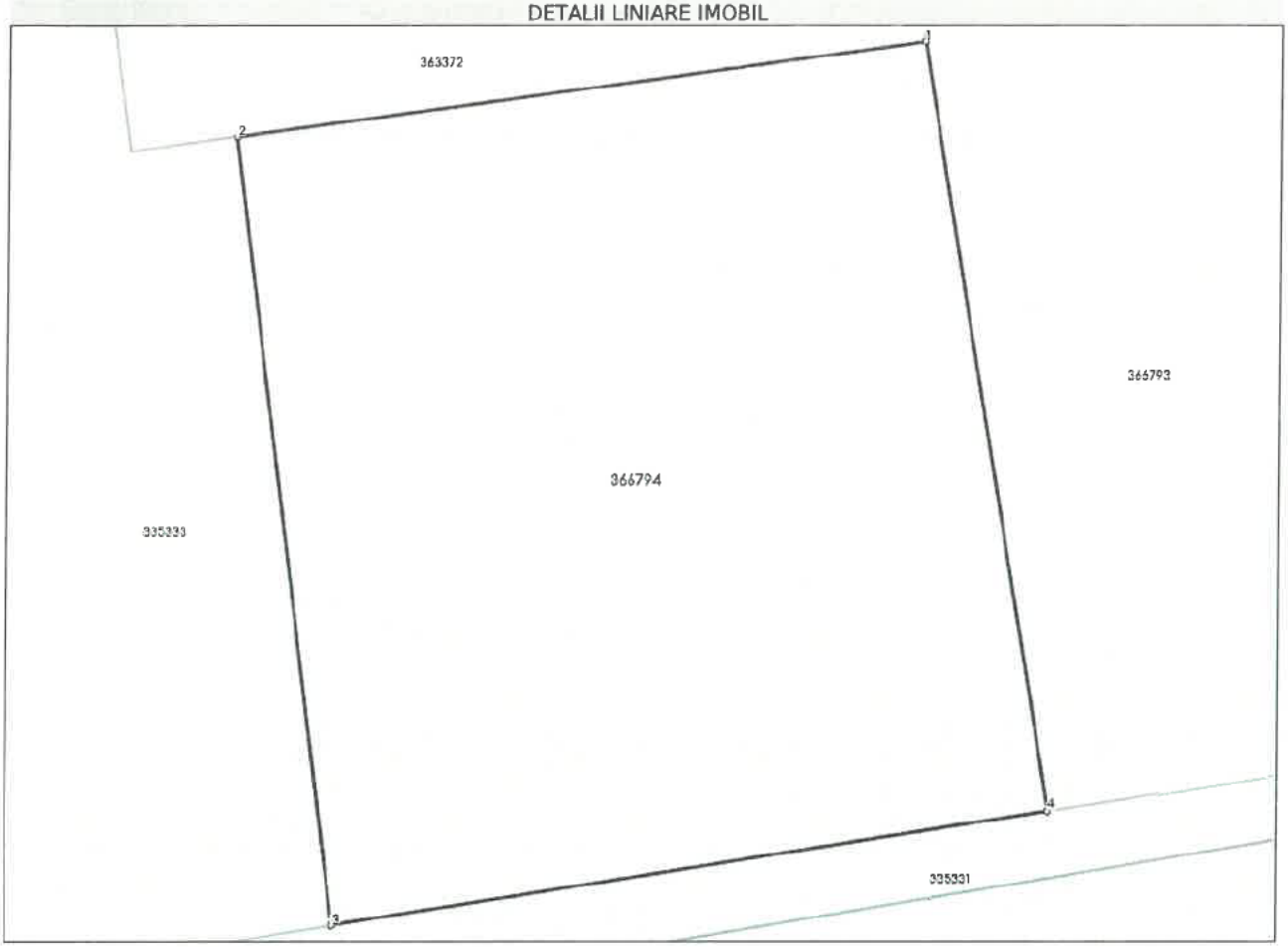
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
366794	132	Teren partial imprejmuit cu gard

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	132	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.667
2	3	12.246
3	4	11.109
4	1	12.003

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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

Nr. cerere	57257
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739995

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367175 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Ilarion Felea, Nr. 63A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	367175	1.016	Constructia C1 inscrisa in CF 367175-C1; Teren imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
26604 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 367175 a imobilului cu numarul cadastral 367175 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 335327 inscris in cartea funciara 335327;	A1
Act Notarial nr. 36, din 13/01/2009;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in rangul inch.c.f.nr. 2185/2009, dobandit prin Conventie, cota actuala 814/1016	A1 / B.10
	1) **SC ANDROMEDA - COM SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335327/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 79466 din 21/10/2013; ca istoric: (provenita din conversia CF 61672)	
44721 / 10/04/2025		
Act Notarial nr. 725, din 09/04/2025 emis de CIACHIR ADRIAN PETRU;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 202/1016	A1
	1) **MIRBEN ITP SRL**	
	OBSERVATII: cota teren af . Ap. SAD-5	

C. Partea III. SARCINI .

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

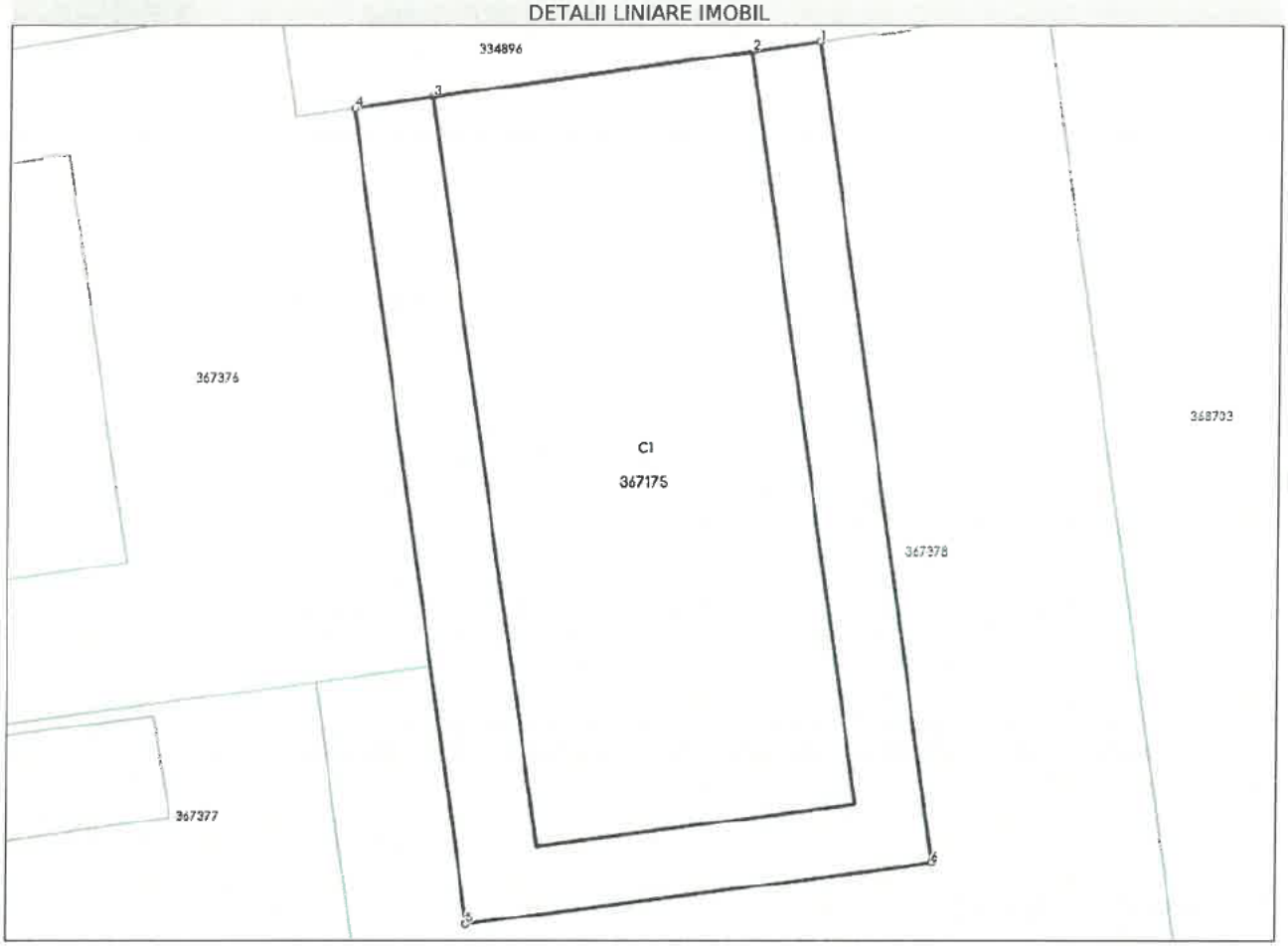
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
367175	1.016	Teren imprejmuit partial

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.016	-	-	-	Lot 1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	367175-C1	constructii industriale si edilitare	637	Cu acte in CF propriu	An construire:1985; S. construita la sol:637 mp; S. construita desfasurata:637 mp; CONSTRUCTIE P

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	3.499
2	3	16.407

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	4.101
4	5	42.2
5	6	24.008
6	1	42.44

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57256
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739994

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367376 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PR. DR.ILARION FELEA, Nr. 65

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	367376	835	Teren imprejmuit partial

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	367376-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PR. DR.ILARION FELEA, Nr. 65	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:148 mp; S. construita desfasurata:148 mp; MAGAZIE P. Edificata inainte de anul 1989.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52784 / 30/04/2025		
Act Notarial nr. 891, din 30/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 367376 a imobilului cu numarul cadastral 367376 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 367303 inscris in cartea funciara 367303;	A1
Act Notarial nr. 694, din 03/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. c.f.nr. 2180/2009 si nr. 2185/2009 si in baza art.37(2) din L.7/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 367303/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 42196 din 04/04/2025;	

C. Partea III. SARCINI .

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

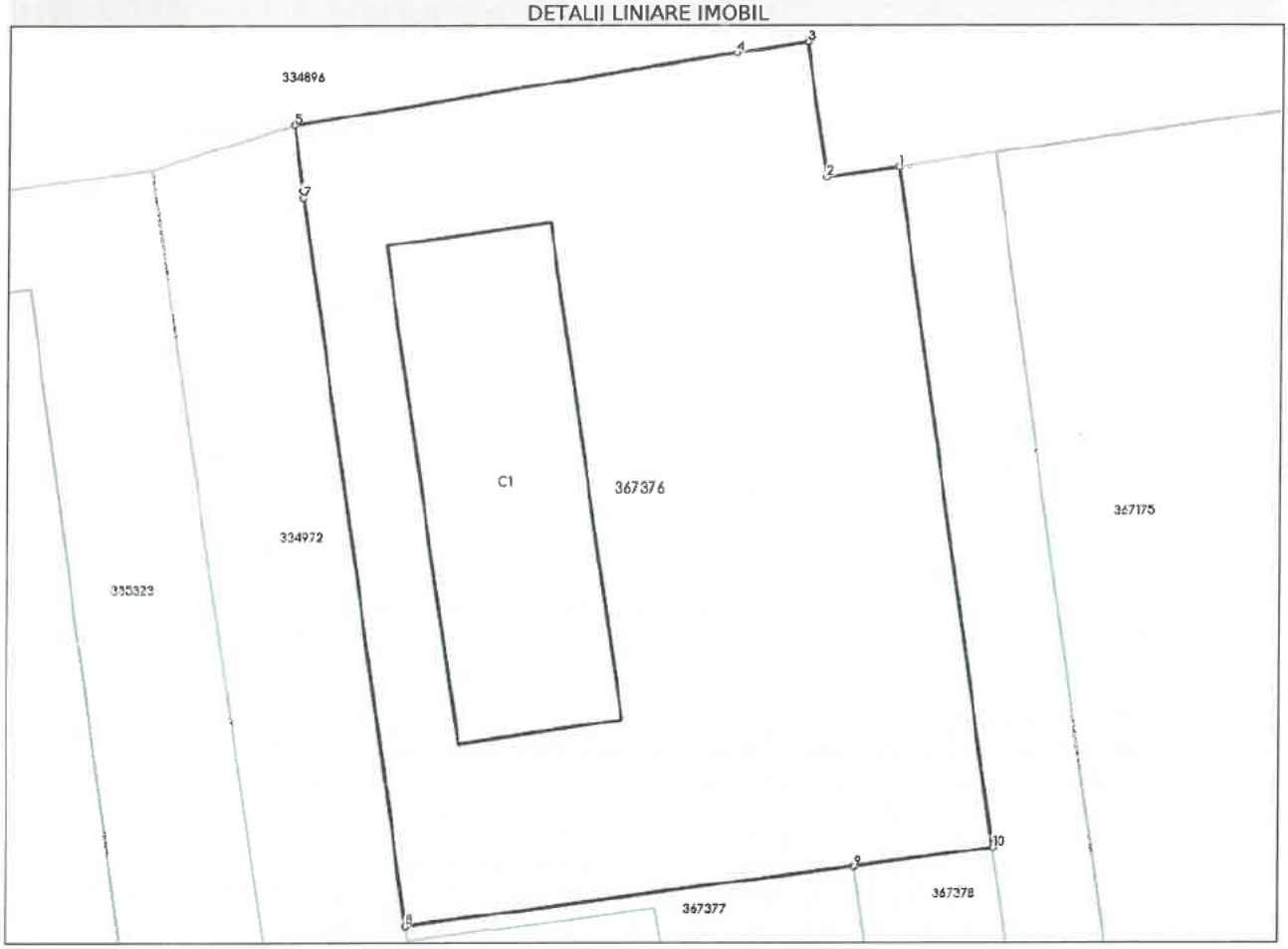
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
367376	835	Teren imprejmuit partial

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	835	-	-	-	Lot 1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	367376-C1	constructii anexa	148	Cu acte	S. construita la sol:148 mp; S. construita desfasurata:148 mp; MAGAZIE P. Edificata inainte de anul 1989.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	3.07
2	3	5.725
3	4	3.004

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	18.749
5	6	2.716
6	7	0.349
7	8	30.895
8	9	18.938
9	10	5.892
10	1	28.865

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57254
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739999

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367377 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PR. DR.ILARION FELEA, Nr. 65

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	367377	306	Teren imprejmuit partial

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	367377-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PR. DR.ILARION FELEA, Nr. 65/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; ANEXA-BIROU P. Edificata inainte de anul 1989.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52784 / 30/04/2025		
Act Notarial nr. 891, din 30/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 367377 a imobilului cu numarul cadastral 367377 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 367303 inscris in cartea funciara 367303;	A1
Act Notarial nr. 694, din 03/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. c.f.nr. 2180/2009 si nr. 2185/2009 si in baza art.37(2) din L.7/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 367303/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 42196 din 04/04/2025;	

C. Partea III. SARCINI .

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

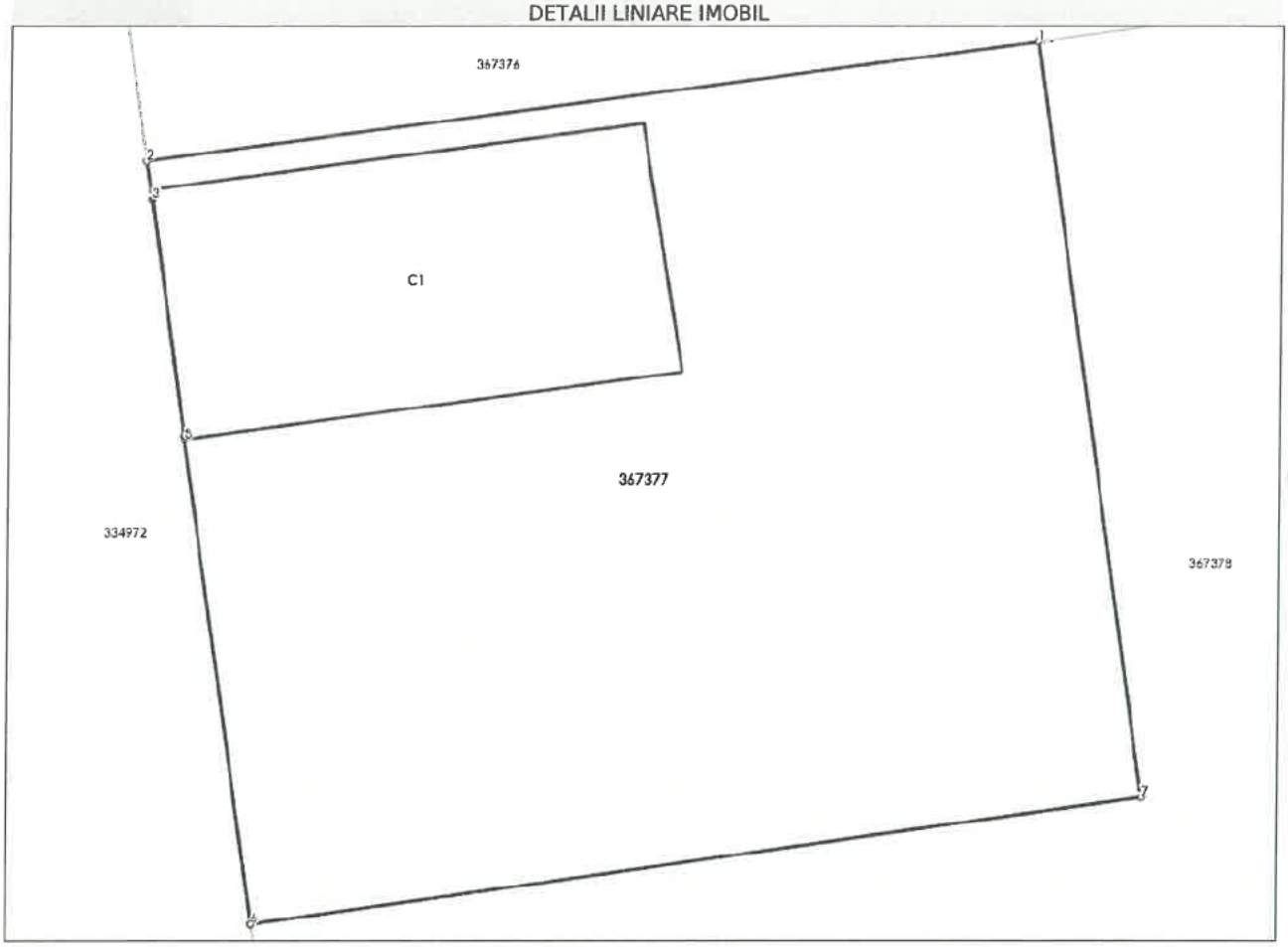
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
367377	306	Teren imprejmuit partial

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	306	-	-	-	Lot 2

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	367377-C1	constructii administrative si social culturale	56	Cu acte	S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; ANEXA-BIROU P. Edificata inainte de anul 1989.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	18.938
2	3	0.818
3	4	5.016

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.096
5	6	10.343
6	7	18.922
7	1	16.099

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	57255
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739987

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367378 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PR. DR.ILARION FELEA, Nr. 65

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	367378	1.518	Teren imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52784 / 30/04/2025		
Act Notarial nr. 891, din 30/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 367378 a imobilului cu numarul cadastral 367378 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 367303 inscris in cartea funciara 367303;	A1
Act Notarial nr. 694, din 03/04/2025 emis de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. c.f.nr. 2180/2009 si nr. 2185/2009 si in baza art.37(2) din L.7/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 367303/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 42196 din 04/04/2025;	

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
367378	1.518	Teren imprejmuit partial

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.518	-	-	-	Lot 3

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	14.511
2	3	11.692
3	4	42.44
4	5	24.008
5	6	13.334
6	7	5.892

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	16.099
8	9	18.922
9	10	2.061
10	11	8.609
11	12	8.692
12	13	21.716
13	14	6.889
14	15	38.758
15	1	41.488

**** 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,
21/04/2026, 10:11

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	135660
Ziua	20
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196011327

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332948 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	332948	5.246	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
54875 / 23/07/2013		
Act Notarial nr. 1030, din 22/07/2013 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 332948 a imobilului cu numarul cadastral 332948/Arad, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~-nr. cad.323207 din cf.68525 (id electronic 323207) care se sisteaza;~-nr. cad.324580 din cf.68495 (id electronic 324580) care se sisteaza;	A1
122334 / 21/10/2024		
Act Notarial nr. 1507, din 12/09/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B11	se noteaza modificarea limitei de proprietate	A1
50377 / 25/04/2025		
Act Notarial nr. 566, din 03/04/2025 emis de Campan Adriana Gabriela; Act Administrativ nr. 329959, din 11/04/2025 emis de ORC Arad; Act Administrativ nr. -, din 15/04/2025 emis de ORC Arad; Act Administrativ nr. 5261731, din 15/04/2025 emis de ORC Arad; Act Notarial nr. 567, din 03/04/2025 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de aport la capitalul social, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.**	

C. Partea III. SARCINI .

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

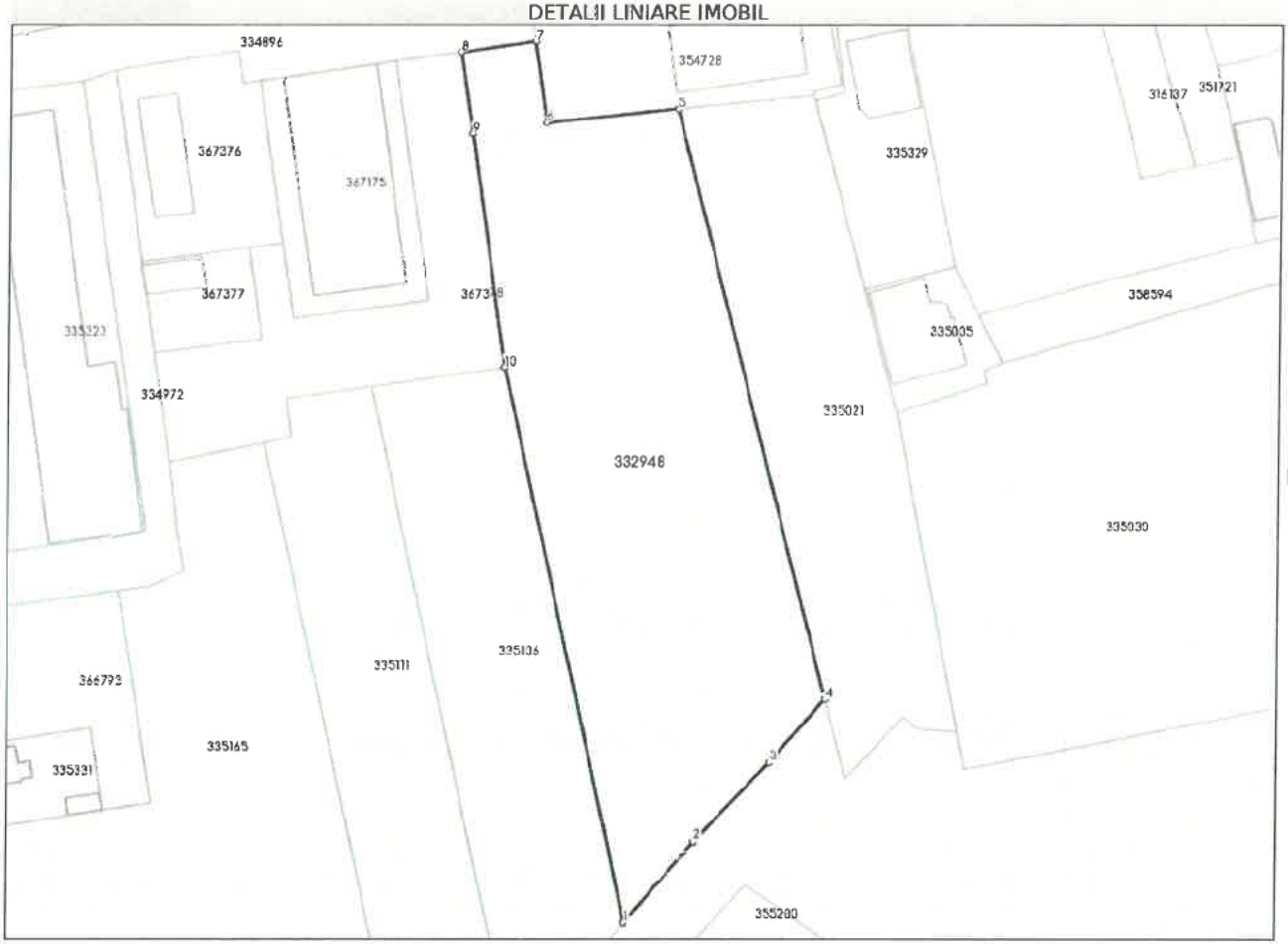
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
332948	5.246	

* 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	5.246	157	1559/13-14	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	18.854
2	3	19.059
3	4	14.756
4	5	107.201
5	6	23.269
6	7	14.474

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	13.0
8	9	14.495
9	10	41.487
10	1	100.271

**** 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,
20/10/2025, 13:29

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

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3121 / 2025

Întocmit astăzi, **11/12/2025**, privind cererea **148515** din **14/11/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** S.C. ANDROMEDA-COM. S.R.L.
2. **Executant:** Iovescu Daniel Ioan
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** PLAN TOPOGRAFIC PENTRU INTOCMIRE PUZ SI RLU
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PUZ	04.11.2025	inscris sub semnatura privata	SC L&D MEDIU
951	16.06.2025	act administrativ	MUN. ARAD
OP	27.10.2025	inscris sub semnatura privata	DIM PRO SOLUTION SRL
ANEXE	04.11.2025	inscris sub semnatura privata	SC L&D MEDIU

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 3121 au fost recepţionate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT „ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE - CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 951/16.06.2025
  • Plan topografic, necesar întocmirii documentaţiei P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT „ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE pentru imobilele inscrise în cartea funciara: CF nr. 332948 Arad, CF nr. 367175 Arad, CF nr. 335106 Arad, CF nr. 367376 Arad, CF nr. 367378 Arad, CF nr. 366794 Arad, CF nr. 366793 Arad, CF nr. 335165 Arad, CF nr. 367377 Arad şi CF nr. 335111 Arad în suprafaţă totală masurată de 25081 mp situat in intravilanul municipiului Arad, UATArad, jud. Arad.
  • Proprietarul răspunde pentru cunoaşterea, indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora, precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil.
  • Măsuratorile la teren respectă normele tehnice impuse lucrarilor de specialitate privind calitatea şi corectitudinea operaţiunilor, a măsurătorilor şi a calculelor, corespondenţa conţinutului produselor cartografice cu realitatea din teren, calitatea produselor şi a documentelor finale, din punct de vedere al conţinutului, al formei de prezentare şi al gradului de precizie. Planul topografic respecta proiecţia cartografică şi sistemul naţional de referinţă.
  • 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. existentă în baza de date.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
332948	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 332948 pe o suprafata de 5246 mp
367175	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367175 pe o suprafata de 1016 mp
335106	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 335106 pe o suprafata de 2600 mp
367376	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367376 pe o suprafata de 835 mp
367378	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367378 pe o suprafata de 1518 mp
335111	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 335111 pe o suprafata de 2600 mp

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
366794	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 366794 pe o suprafata de 132 mp
366793	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 366793 pe o suprafata de 828 mp
335165	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 335165 pe o suprafata de 10000 mp
367377	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367377 pe o suprafata de 306 mp
-	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 148515/14.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262

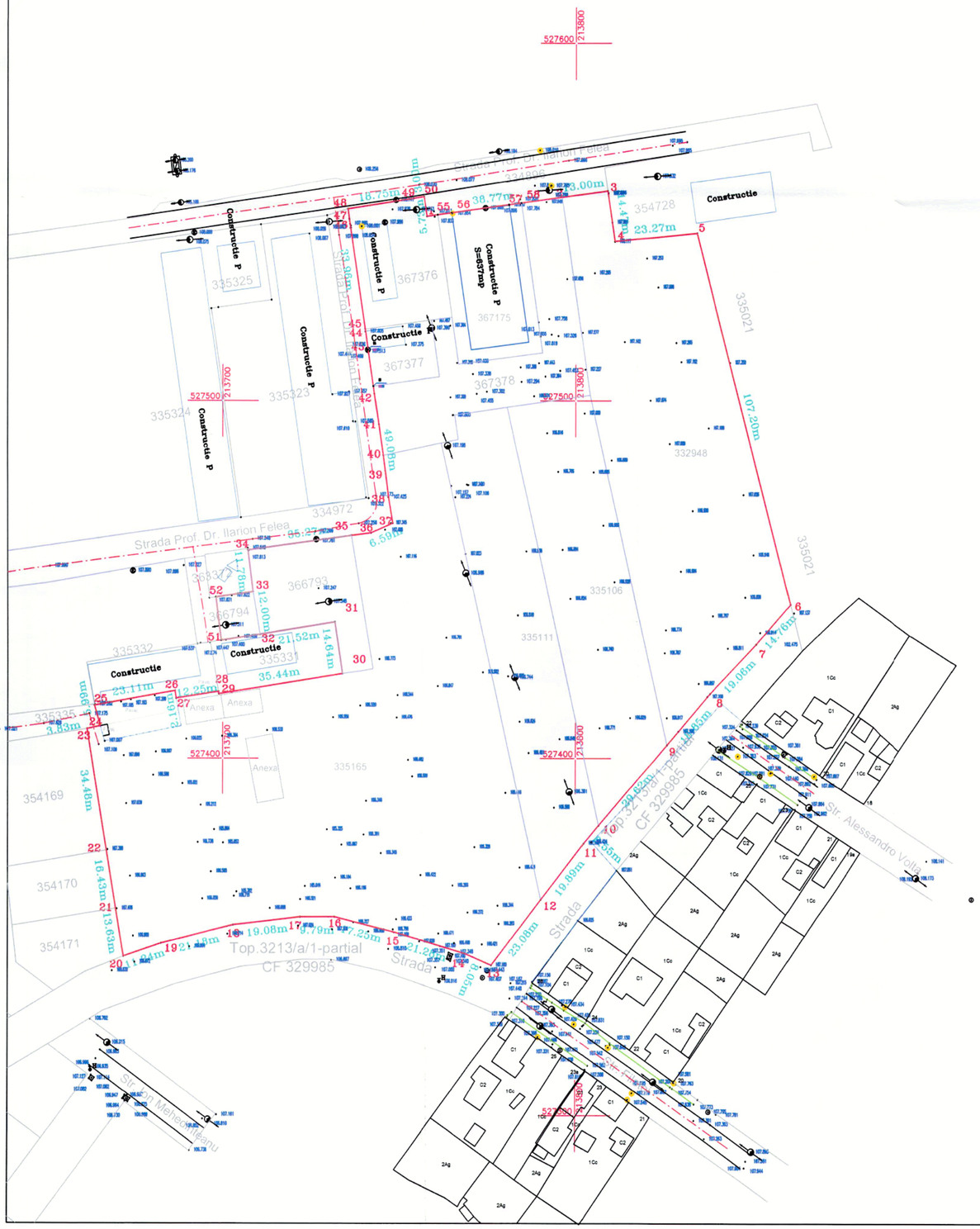
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Daniela Monica Palade

Palade Daniela-Monica

A2

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU PUZ SI RLU
U.A.T ARAD
Scara 1:1000
Sistem de referință Marea Neagră 1975



Sistem de proiectie Stereo'70

Parcela (PUZ1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
12	527360.358	213790.227	23.081
13	527342.038	213776.188	8.046
14	527345.267	213768.818	21.280
15	527351.317	213748.416	17.247
16	527355.629	213731.717	9.785
17	527355.619	213721.932	19.083
18	527353.396	213702.979	21.180
19	527348.234	213682.438	11.242
20	527344.600	213671.800	13.630
21	527358.054	213669.614	16.428
22	527374.269	213666.979	34.477
23	527408.300	213661.450	3.830
24	527409.116	213665.192	5.985
25	527414.874	213663.559	23.108
26	527418.888	213686.316	2.161
27	527416.754	213686.658	12.248
28	527418.621	213698.763	0.609
29	527418.020	213698.861	35.440
30	527423.619	213733.856	14.637
31	527438.105	213731.762	21.523
32	527434.694	213710.511	11.109
51	527432.942	213699.541	12.238
52	527445.081	213697.989	10.667
33	527446.537	213708.556	11.778
34	527458.220	213707.062	29.623
35	527462.228	213736.413	5.643
36	527462.992	213742.004	6.586
37	527465.716	213748.000	7.437
38	527473.058	213746.813	7.488
39	527480.493	213745.920	4.361
40	527484.823	213745.399	8.692
41	527493.424	213744.147	8.609
42	527501.938	213742.873	2.061
53	527503.978	213742.579	10.343
54	527514.215	213741.101	0.096
43	527514.310	213741.087	5.000
44	527519.259	213740.373	0.834
45	527520.084	213740.252	30.895
46	527550.655	213735.786	0.349
47	527551.000	213735.735	2.716
48	527553.696	213735.403	18.749
49	527556.702	213753.909	3.004
50	527557.184	213756.874	5.725
1	527551.517	213757.690	3.070
55	527551.953	213760.729	4.101
56	527552.535	213764.788	16.407
57	527554.866	213781.029	3.499
58	527555.363	213784.493	11.692
2	527557.024	213796.066	13.000
3	527558.871	213808.934	14.474
4	527544.547	213811.010	23.269
5	527546.944	213834.155	107.201
6	527443.084	213860.710	14.756
7	527431.948	213851.028	19.059
8	527418.069	213837.966	18.854
9	527403.704	213825.755	29.620
10	527381.137	213806.570	6.553
11	527376.144	213802.326	19.889

S(PUZ1)=25081.254mp P=824.467m

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 3121 /data 11.12.2025

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
NR. 148515/14.11.2025
(Nr. de înregistrare/data)
Receptionat

Nr. Cadastral	Supraf. masurata [mp]		Adresa imobilului
*	25081mp		Loc. Arad, Str. Ilarion Felea, Nr. 63A, Jud. Arad
Cartea Funciara	*	UAT	ARAD

*332948, 367175, 335106, 367376, 367378, 366794, 366793, 335165, 367377, 335111

A. Date referitoare la teren

Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Co	4635	Imobil imprejmuit partial cu gard de beton si gard din plasa.
2	A	20446	
Total		25081	

Suprafata totala masurata =25081mp

S.C L&D MEDIU CONSULTING SRL Autorizatie seria RO-B-J nr. 2941, Clasa III Daniel Ioan Iovescu, Seria: RO-AR-F nr. 0060, Categoria B Adresa:Arad,Loc. Vladimirescu, Str. Londra, Nr.14		BENEFICIAR : PURCARU MIRCEA Loc. Arad, Str Prof. Dr. Ilarion Felea, Jud. Arad
INTOCMIT	Daniel-Ioan Iovescu Digitally signed by Daniel-Ioan Iovescu DN: cn=Daniel-Ioan Iovescu, sn=Iovescu, givenName=Daniel-Ioan, c=RO, serialNumber=IDI27 Date: 2025.11.06 18:33:38 +02'00'	scara: 1:1000 PLAN TOPOGRAFIC PENTRU INTOCMIRE PUZ SI RLU ELABORARAT PENTRU ZONA MIXTA, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT. Imobilele sun inscrise in CF 332948, 367175, 335106, 367376, 367378, 366794, 366793, 335165, 367377, 335111 ARAD
DESENAT		
VERIFICAT		data: 02.11.2025 nr.plansa 1 –necesar PUZ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
p.PRIMAR,
[redacted]arț Călin
[redacted]EPRIMAR
[redacted]ur Lazăr
- 1 OCT. 2025

Ca urmare a cererii adresate de către ANDROMEDA-COM SRL, cu sediul în M[redacted]ad, strada Preot Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, județul Arad, respectiv Purcaru Mircea, cu domiciliul în Mun. Arad, strada Preot Dr. Ilarion Felea, nr. 83, ap.2, județul Arad, înregistrată cu nr. 73151 din 12.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ...36..... din ...01.10.....2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – **„Zonă mixtă: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț"**, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 – Arad, C.F. nr. 335111 – Arad, C.F. nr. 335106 – Arad, C.F. nr. 332948 – Arad, C.F. nr. 366793 – Arad, C.F. nr. 366794 – Arad, C.F. nr. 367175 – Arad, C.F. nr. 367376 – Arad, C.F. nr. 367377 - Arad și C.F. nr. 367378 - Arad, cu o suprafață totală măsurată de 25.081,00 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:
- **la nord:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334896 – Arad și C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 – Arad, respectiv C.F. nr. 335051 – Arad și C.F. nr. 335331 – Arad, C.F. nr. 335332 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 – Arad și C.F. nr. 335021 – Arad, respectiv nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC);
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 – Arad, 354169 – Arad, 354170 – Arad, 354171 – Arad, respectiv 335331 – Arad, 335332 - Arad și teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335 - Arad;
- **la sud:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 329985 – Arad și nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD – BUJAC).

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 eventuale servituți:
- **funcțiuni existente:** teren situat în U.T.R. 16, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **destinația stabilită prin P.U.G:** în U.T.R. nr. 16 – An16 – zonă unități agricole;
- **folosința actuală:** arabil, respectiv curți construcții, suprafața totală măsurată de 25.081,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** zonă rezidențială, servicii, comerț și funcțiuni complementare.

3. Indicatori urbanistici:
- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,20;
- Regimul de înălțime maxim propus va fi S/D+P+2E, cu o înălțime maximă de 12,00 metri.

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. 951 din 16.06.2025.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de **02.09.2025**.

Cererea va fi însușită de către toți proprietarii terenurilor zonei propuse spre reglementare.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza atât din strada Prof. Dr. Felea Ilarion, aflată la nord de terenul propus spre reglementare, cât și din strada Filotei, aflată la sud de terenul propus spre reglementare. În incintă se propun două străzi care vor asigura legătura pe direcția N-S;
- 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, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad;
- 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 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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. 951 din 16.06.2025.
- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de **02.09.2025**.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

[redacted]

[redacted]
red/dact/2ex/CG/BI

[redacted]
PMA -A5-12

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERLĂ ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 73151/A5/01.10.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Zona mixta: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț
- Amplasament - Municipiul Arad CF 335165, CF 335111, CF 335106, CF 332948, CF 366793, CF 366794, CF 367175, CF 367376, CF 367377, CF 367378
- Beneficiar: SC ANDROMEDA COM SRL, Purcaru Mircea
- Proiectant – SC STUDIO M ȘOIMA, arh RUR M.Șoima , proiect nr.289/2025

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

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

- Prin adresa nr. 73151/12.08.2025 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 08.09.2025-18.09.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 08.09.2025 menținandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 02.09.2025.

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

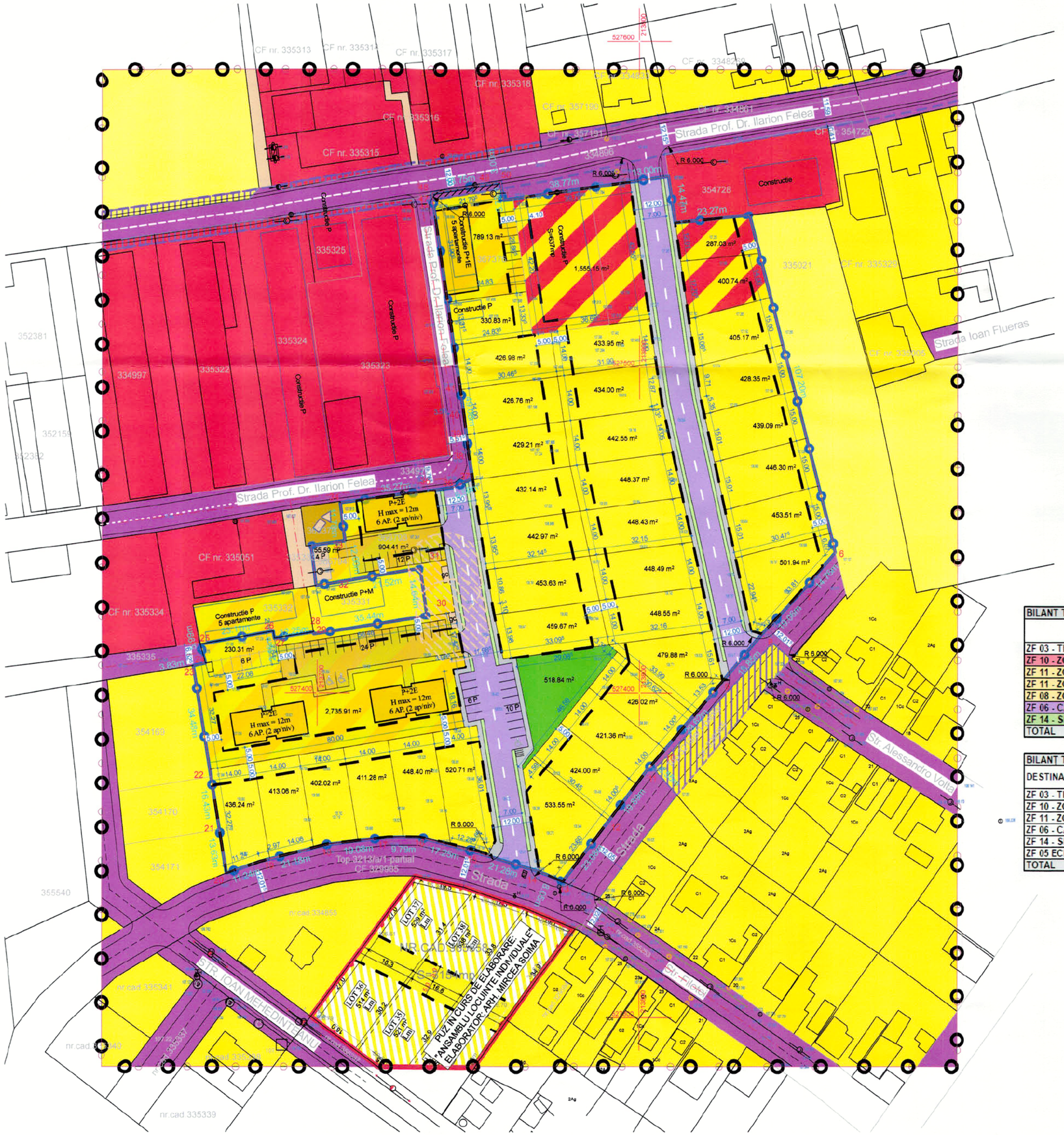
Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

[redacted]

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei	[redacted]	19 SEP. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.09.2025



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stg arga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI

ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20

REGIM INALTIME $_{max}$ = S/D + P + 2E

H $_{max.}$ = 12 m. de la nivelul trotuarelor

SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei

34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 36 din 01.10.2025
Arhitect șef:
[redacted]

[redacted]
ȘOIMA
arhitect-urbanist

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

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]	SCARA: 1:1000
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad

CONCEPTUL PROPUS

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: A.O.
Dim. plansa: 520x420
A-03

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluţiei, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pm[illegible]primariaarad.ro

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

Direcţia Generală Arhitect Şef
Direcţia Construcţii şi Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente

Nr. ad. 94524 / A5 /24 .11.2025

Spre ştiinţă
STUDIO M ŞOIMA S.R.L.
Mun. Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 56,
mansardă, jud. Arad
studiom.arad@yahoo.com

Către,

ANDROMEDA-COM S.R.L.
Mun. Arad, strada Prof. Dr. Felea Ilarion, nr. 63/A, judeţul Arad

Purcaru Mircea
[redacted]

Referitor la documentaţia **P.U.Z. şi R.L.U. - „Zonă mixtă: locuinţe şi funcţiuni complementare şi servicii-comerţ"** pentru imobilele identificate prin C.F.-urile nr. 335165 – Arad, nr. 335111 – Arad, nr. 335106 – Arad, nr. 332948 – Arad, nr. 366793 – Arad, nr. 366794 – Arad, nr. 367175 – Arad, nr. 367376 – Arad, nr. 367377 – Arad, nr. 367378 – Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentaţiei în cadrul şedinţei din data de **28.10.2025**, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluţia propusă.

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism va respecta următoarele:

- prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022*;
- prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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

La etapa a III-a, documentaţia se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovare spre aprobare documentaţie de urbanism. Documentaţia de urbanism, întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila RUR, se va depune în două exemplare identice (un exemplar original şi o copie) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentaţie: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, şi în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate

în sistemul de 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

[redacted]

	Functia	Nume prenume	[redacted]	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		24 .11.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		24.11.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad. 94524 /A5/24.11.2025

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. – Zona mixta: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț
Amplasament: - amplasament mun.Arad CF 335165, CF 335111, CF 335106, CF 332948, CF 366793, CF 366794, CF 367175, CF 367376, CF 367377, CF 367378
Beneficiari: SC ANDROMEDA COM SRL , Purcaru Mircea
Proiectant: - SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Mircea Șoima, proiect nr. 289/2025

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.94524/20.10.2025, 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 04.11.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 04.11.2025-18.11.2025.

- 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, au fost transmise un numar de 21 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism și DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de doua persoane, proprietari ai imobileleor învecinate, la data de 06.11.2025 și 11.11.2025. Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu [redacted]

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei	[redacted]	24 NOV. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.11.2025

Red. A.G./2ex

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 6259 din 30.03.2026

Ca urmare a notificării adresată de **PURCARU MIRCEA, SC ANDROMEDA-COM SRL şi SC MIRBEN ITP SRL**, cu sediul în judeţul Arad, municipiul Arad, str. Decebal, nr.22,24, bloc S+P, ap.3, privind planul **"Întocmire PUZ şi RLU, realizare zonă mixtă: locuinţe şi funcţiuni complementare şi servicii - comerţ"**, propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan, identificat prin CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, înregistrată la ANMAP Arad cu nr. 319/R/1999/03.02.2026 şi a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 3173/19. 02.2026 şi nr.701/R/4407/05.03.2026, **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 800/13.10.2025**, emisă de Preşedintele ANMAP;

Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate DJM Arad
- ca urmare a consultării autorităţilor publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 18.02.2026 şi a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) şi a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din HG 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 "Întocmire PUZ şi RLU, realizare zonă mixtă: locuinţe şi funcţiuni complementare şi servicii - comerţ"- propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan identificat prin CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 Arad, titularul planului **PURCARU MIRCEA, SC ANDROMEDA-COM SRL şi SC MIRBEN ITP SRL, 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 in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

Documentaţia are la bază Certificatul de Urbanism nr. 951/16.06.2025 şi Avizul de oportunitate nr. 36/01.10.2025, iar beneficiarii sunt PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. şi S.C. MIRBEN ITP S.R.L, parcele analizate având suprafaţa de **25081,00 mp**, în proprietăţi multiple private.
Conform Certificatului de urbanism nr.951/16.06.2025:
- *regimul juridic* - intravilan;
- *regimul economic* - subzonă unităţi agricole nepoluante, funcţiunea dominantă, zonă rezidenţială, funcţiuni complementare admise- spaţii comerciale, servicii;

- *regimul tehnic* - prin HCML nr.89/1997, HCML nr.98/1998, 588/14 noiembrie 2023, teren situat în U.T.R. nr.-A16- Subzona unități agricole nepoluante în regim de actualizare/modificare în subzonă cu funcțiune mixtă locuințe și funcțiuni complementare și servicii - comerț, S/D+P+2E, POT=40%, CUT=1,20.

Zona studiată este compusă din 10 parcele, din care 4 parcele au categoria de teren arabil/intravilan și 6 parcele au categoria de curți construcții/intravilan, și sunt situate în intravilanul mun. Arad, UTR 16, An 16, conform PUG - subzonă unități agricole nepoluante, fostul CAP Bujac - cu utilizare actuală de servicii și comerț, aici funcționând un atelier auto, sedii de firme și club de echitație, zonă destinată restructurării - R_LIU - zonă pentru locuințe individuale urbane.

Incinta reglementată aparține de UTR nr. 16 - An16 - nereglementată din punct de vedere urbanistic.

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

Se propune realizarea a două subzone - una pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și prestări servicii - comerț, și una pentru condominii cu max. 6 apartamente:

- **Z1** - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiune secundară servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 1 - 23, și LOT 31 - 36 , cu suprafețe cuprinse între 287 mp și 521 mp, cu lățime parcelă între 14,00m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevazută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești;
- locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, și prestări servicii și comerț, ce vizează trei loturi LOT 1, 2 și 21, cu suprafețe de 287,03mp, 400,74mp și 1555,15mp., iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m, 17.70m și 36.70m;
- **Z2** - condominii cu max. 6 apartamente, grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, **LOT 22, 37, 39**, cu suprafețe cuprinse între 780 mp și 2735 mp, cu regim max. de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse;
- drumuri de incintă, vor fi 2 loturi: **LOT 41** - aferent străzii 1, și **LOT 42** - aferent străzii 2.

Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcările pentru vizitatori;

- zonă verde amenajată, compactă, alcătuita dintr-un **LOT 40**, unul de 518,84 mp, poziționată în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 - Strada 1;
- parcări - reprezentate **prin LOT 38a și 38b** - ce vor fi ocupate doar de parcări;
- funcțiuni complementare- circulații carosabile, pietonale, parcări, zone verzi de aliniament, zone verzi amenajate compacte, rețele edilitare(alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, etc), realizare accese în incintă prin realizare străzi noi, accesele la loturile nou propuse se vor realiza din drumurile existente, din străzile nou propuse.

Parcelele cu destinație locuințe, înșiruite, se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- suprafața minimă a parcelelor de 150 mp;
- frontul stradal minim de 8,00 m;
- geometria parcelelor impune un raport intre laturi cu lățimea mai mare sau egală cu adâncimea parcelei;
- acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat;
- respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație - retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu conform P118/2025 și a normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor - conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Bilanț teritorial zonă incinta:

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446,00	81,52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	3675,00	14,65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINȚE- individuale	960,00	3.83	14097,42	56,21
ZF 11 - ZONZ LOCUINTE- condominui cu max 6 unități locative	0.00	0.00	4659,76	18,58
ZF 08 - ZANA MIXTĂ -LOCUȚE SI SERVICII	0.00	0.00	2242,92	8,94
ZF 06 - CAI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562,06	14,20
ZF 14 - SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0.00	0.00	518,84	2,07
TOTAL	25081,00	100,00	25081,00	100,00

P.O.T. propus: 40%

C.U.T. propus: 1,2

Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale. Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00m.

Se propune realizarea a 2 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul prezentei documentații a străzilor cu cifrele 1 și 2, urmând ca după aprobarea PUZ-ului să se stabilească nume pentru străzile nou create.

- strada 1 - LOT 41 va face legătura între str. Prof. dr. Ilarion Felea și str. Alexandru Volta, care va avea un profil stradal de 12,00m, din care carosabilă 7,00m ,
- strada 2 - LOT 42 m, va face legatura dintre partea nord - drumul betonat - continuarea străzii Prof. dr. Ilarion Felea, până la continuarea străzii Filotei - sud, care va avea profil stradal de 12,00m și alei pietonale 1,50m poziționate stânga - dreapta.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2,5 x 5 m după cum urmează:

- Z1 - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcel;
- Z2 - pentru condominii cu max. 6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

3 CONDOMINII 6 apartamente x 2 loc parcare= 36 parcări.
1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12parcări.
1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări.
1 mixt 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

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

Asigurare utilități:

Incinta analizată nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare, dar dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, care se află în vecinătatea amplasamentului din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Alimentarea cu apă: - alimentarea cu apă potabilă pentru toate construcțiile propuse în incintă se va realiza prin a extindere a rețelei astfel:

- pentru Strada 1 - LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei;
- pentru Strada 2 - LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă;
- parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 - 36 vor fi branșate la rețeaua exitinsă de pe stradă.

Din rețeaua localității va fi asigurat și necesarul de apă pentru instalațiile de stingere incendii - hidranți stradali.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații

ulterioare, faza DTAC/PTh, extinderea se realizează, din una din cele trei străzi menționate ai sus, în funcție de soluția tehnică dată de Compania de Apă Arad.
Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face individuaL, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.
Canalizare menajeră: - se propune extinderea rețelelor existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei astfel:
- pentru Strada 1 - LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei;
- pentru Strada 2 - LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă;
- parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 - 36 vor fi branșate la rețeaua exitinsă de pe stradă. Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad. Detaliile tehnice privind traseul conductelor și amplasamentul exact al echipamentelor vor fi stabilite în etapa de proiectare detaliată faza DTAC/Pth., în conformitate cu soluția acceptată de operator.
Canalizarea pluvială: - apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în **bazine de retenție** și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.
Apele pluviale colectate de pe ciruclațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin **separator de hidrocarburi** pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.
Alimentarea cu energie electrică: - propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad. Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea cladirilor propuse cât și a iluminatului stradal.
Alimentarea cu energie termică: - va fi asigurată individual pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimbătoare de căldură și/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.
Alimentarea cu gaz: - se propune extinderea rețelei localității existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei. În cadrului prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:
- pentru Strada 1 - LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei;
- pentru Strada 2 - LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă;
- parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 - 36 vor fi branșate la rețeaua exitinsă de pe stradă cu același nume.
Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.
Gestiunea deșeurilor: - vor fi prevăzute platforme de colectare separată a deșeurilor menajere, în europubele care vor fi colectate de operatorul de salubritate autorizat de pe raza municipiului Arad. Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.
Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: Legea 101/2006 privind serviciu l de salubrizare a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.
Spații verzi: - conform HCLMA nr. 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprataţa terenului de 35%, iar pentru construcțiile comerciale spațiul verde amenajat va fi de minim 15% din suprafața terenului.
Pe terenul destinat spațiului verde propus, cu respectarea codului civil și HCLMA nr. 572/2022, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create. Se propune un spațiu verde compact cu suprafața de 518,84 mp, poziționat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori și în vecinătatea accesului din strada Filotei.

Parcaje: - necesarul de parcaje se va prevedea exclusiv în interiorul limitei de proprietate, fără afectarea domeniului public și va fi prevăzut prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin HG nr. 525/1996 și HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.
3 CONDOMINII 6 apartamente x 2 loc parcare= 36 parcări.
1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12parcări.
1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări.
1 mixt 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, UTR 16, An 16, în partea de vest a municipiului Arad. Incinta este amplasată între cartierele Cadaș și Bujac, delimitată la nord de strada Profesor Doctor Ilarion Felea, în partea de sud există două străzi, str. Filotei și str. Alexandru Volta, ce duc la incinta studiată.

Vecinătățile incintei sunt:

- Nord: teren domeniu public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificata prin CF 334896-Arad, strada identificata prin CF 334972 și terenuri proprietate privată - servicii, comerț (imoble din fostul CAP Bujac) si locuițe individuale;
- Sud și sud-est: terenuri domeniu public, stradă în continuarea str. Filotei, și stradă ce leagă str. Filotei de str. Alexandru Volta și terenuri proprietate privată - locuinte individuale;
- Est: terenuri proprietate privată, arabil în intravilan, urmat de locuințe individuale;
- Vest: teren domaniul public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificat prin CF 334972, drum identificat prin CF 335335, și terenuri proprietate privată - locuințe individuale, condominiu cu 5 apartamente și servicii, comerț (imoble din fostul CAP Bujac), și pe CF 363372 dotări tehnico-edilitare - antena gsm.

Având în vedere că incinta este situată în intravilanul mun. Arad, UTR 16, An 16 - nereglementată din punct de vedere urbanistic, conform PUG - subzonă unități agricole nepoluante, fostul CAP Bujac - cu utilizare actuală de servicii și comerț, aici funcționând un atelier auto, sedii de firme și club de echitație, zonă destinată restructurării - R LIU - în zonă pentru locuințe individuale urbane, planul de față fundamentat prin Avizul de oportunitate obținut, prin parcurgerea Etapei II din procedura de mediu și caracterul nereglementat prin PUZ al funcțiunilor vecine, prin imposibilitatea tehnică și juridică de modificare a retragerilor din lipsa demolării, mutării sau impunerea unei zone de protecție față de funcțiunile existente pe terenurile învecinate, prin existenta unor PUZ-uri aprobate mai aproape de zona de depozitare deșeuri, urmărește armonizarea reglementărilor la nivel local în acord cu revederile PUG, contribuind la dezvoltarea zonei.

În prezent, în vecinătate au fost aprobate PUZ-uri cu destinație similară.

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

Planul integrează considerentele de mediu prin:

- menținerea unui procent minim de spații verzi;
- colectarea controlată a apelor uzate menajere și evacuarea la rețea;
- epurarea apelor pluviale prin separator de hidrocarburi;
- colectarea separată a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și a normelor PSI.

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complementare, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr. 1076/2004.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

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

Terenurile dispun de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale prin bransare si extindere conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:
În implementarea planului se va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.
După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloz, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate) sau cu antreprenorii.
În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în incinta din zona studiată, în perioada de funcționare, fiecare dintre clădirile care se vor realiza va avea amenajată o zonă pentru depozitarea temporară a deșeurilor, în vederea transportării lor la rampele de gunoi cele mai apropiate, prin intermediul unui operator de salubritate autorizat.
Vor fi respectate prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.
Vor fi respectate prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea concomitentă a rețelei de canalizare menajeră prin extinderea acesteia.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor
Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia este redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.
În zonă există fond construit cu densitate ridicată, care nu afectează cadrul natural. Cadrul natural nu reprezintă o valoare semnificativă în zona studiată.
Efectele asupra mediului sunt:
- reduse, locale și controlabile;
- de scurtă durată în faza de execuție;
- reversibile, prin refacerea suprafețelor și amenajarea spațiilor verzi.

b) Natura cumulativă a efectelor:
Nu se estimează efecte cumulative semnificative, întrucât:
- zona are deja funcțiunea predominantă de locuințe individuale;
- nu sunt prevăzute activități poluante.

c) Natura transfrontieră a efectelor
Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.
d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.
Vor fi respectate condițiile/măsurile impuse în avizele de specialitate emise: - Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr.27/29.01.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad.
e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate):
Având în vedere specificul noii destinații propuse, planul nu va afecta populația din zonă și nu va prezenta un risc pentru sănătatea acesteia.
f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: în zona amplasamentului proiectului de plan urbanistic propus nu au fost identificate areale cu caracteristici naturale speciale sau monumente istorice,
(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului,
(iii) folosirea terenului in mod intensiv: funcțiunea propusă prin proiectul de plan urbanistic analizat nu implică folosirea terenului în mod intensiv. În incinta reglementată se intenționează

realizarea de locuinte înșiruite, cu funcțiuni complementare - căi de comunicații, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

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

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- **respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;**
- **titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe 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, 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;**

Condițiile specifice:

Protecția calității aerului

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

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
-apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în **bazine de retenție** și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe ciruclațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin **separator de hidrocarburi** pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

Protecția solului și a subsolului

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

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurior menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, 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 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 OUG 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;
- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație, iar spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG nr. 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde mirиștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă.

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulteroare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare

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

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de urbanism nr. 951/16.06.2025, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Tranzacție nr.53476177/02.02.2026 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Împuternicire cu nr.2/03.02.2026 pentru Batcu Mădălina de reprezentare la DJM Arad
- Memoriu de prezentare, întocmit de SC STUDIO M SOIMA SRL (proiectant);
- Extrase CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 36/01.10.2025 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;

- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR"), dată de reprezentantul titularului;
- Consimțământ expres, conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, al beneficiarului serviciului public, dat de reprezentantul societății;
- Lista întocmită conform prevederilor Ord. nr. 1682/2023, pentru identificarea ANPIC potențial afectate de plan;
- Punct de vedere nr. ad. 13185/A5/18.02.2026 emis de Municipiul Arad, Direcția Generală Arhitect Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Proces verbal nr. 3039/18.02.2026, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr.27/2.01.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în ziarul Jurnal Arădean, din 22.01.2026 și 27.01.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Jurnal Arădean din 18.03.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul autorității competente pentru protecția mediului Arad în data de 16.03.2026 .

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

Răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţii competente pentru protecţia mediului şi a publicului revine în întregime titularului proiectului.
Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.
Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
Prezenta decizie cuprinde 9 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

[redacted]

Serviciul Reglementări
Nicoleta Daniela POTREA, șef serviciu

[redacted]

Întocmit,
Mariana Diana FRĂTEAN, consilier superior

[redacted]

Compartimentul Biodiversitate și Arii Naturale Protejate
Maria LACSAN, consilier superior

[redacted]

Ref. int. 357 / 26

357/05.02.2026

S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

Adresă de corespondență: office.andromeda.com@gmail.com

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 P.U.Z. și R.L.U. - zonă mixtă: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț, pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, CF, NC 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377 ARAD, 367378, 366793, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1200,20 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 1194,20 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 107,46 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'08,27" latitudine N; 21°17'21,95" 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. 951 din 16.06.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,46 m (107,46 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

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

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

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**110596/Z1/22.12.2025**

Către,

SC ANDROMEDA-COM SRL
ARAD,str.PROF.DR. ILARION FELEA nr.63A

Referitor la lucrarea,,ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT,,ZONA MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII- COMERŢ ,CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE'' INTRAVILAN înscris în CF:335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, ARAD,beneficiar:PURCARU MIRCEA,SC ANDROMEDA-COM SRL,SC MIRBEN ITP SRL.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**110596/11.12.2025**, 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 completările 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.Accesul existent se va desfiinţa iar noul acces se va realiza pe amplasamentul propus;

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

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

6. 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;

7. Să respecte Documentaţia **PUG**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad **nr.89/1997,nr.98/1998,nr.588/14.11.2023,**cât şi avizele şi acordurile stabilite prin **C.U. nr.951 din 16.06.2025;**

8. 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;

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

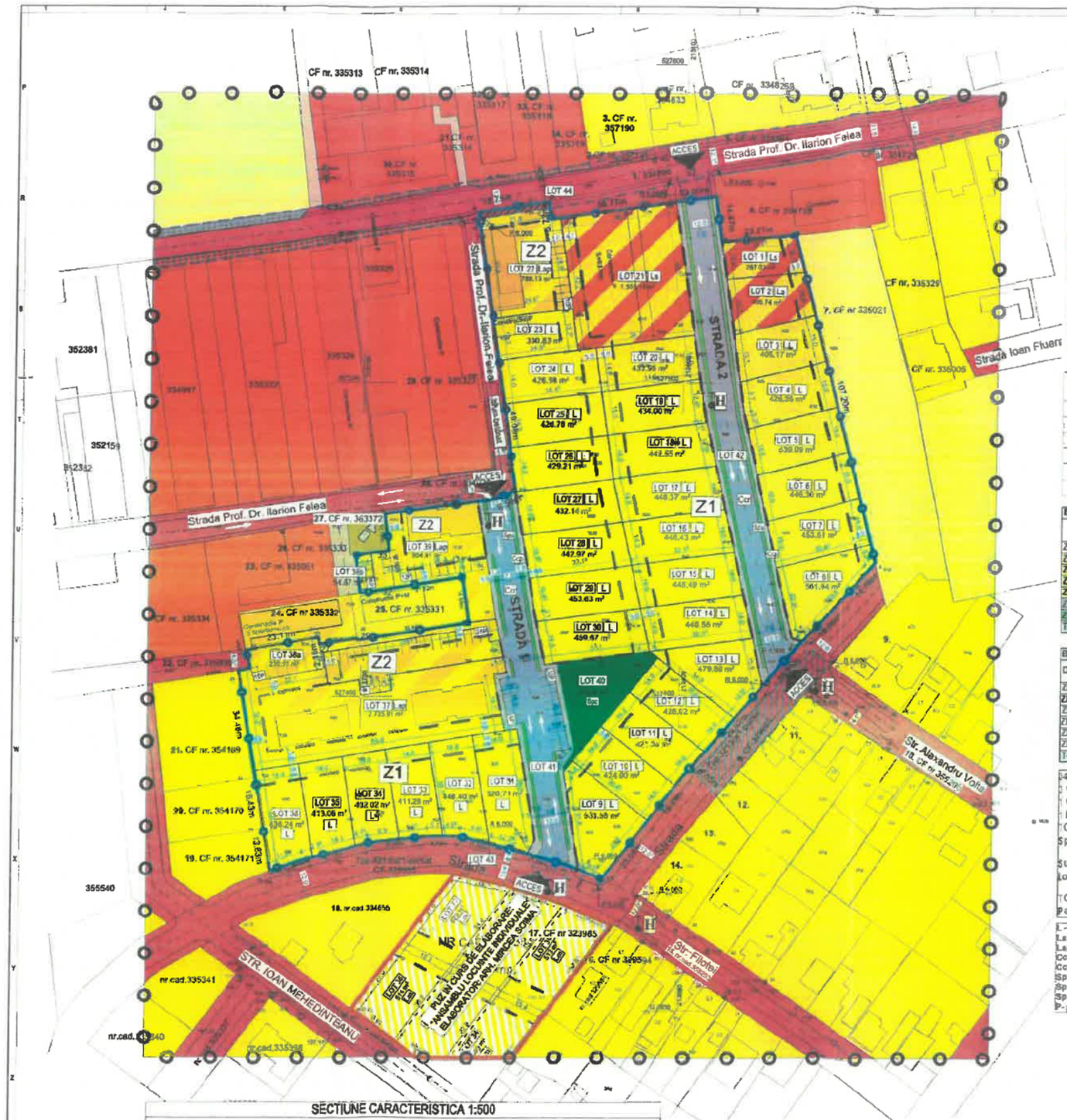
10.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

11.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.

p. **PREŞEDINTE,** **Semnat digital de catre**
Liliana Florea **Ioana Barbatei**
Data: 23.12.2025 14:11:17

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeş	**referent**	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 22.12.2025 09:38:55
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 22.12.2025 09:35:13

George Stoian
Data: 23.12.2025 15:31:40



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M – 6 m stanga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE
- REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M
- HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H_{max} = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H_{max} = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - Individuale	960.00	3.83	14097.42	56.31
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.75	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	516.84	2.87
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	25469.00	32.65	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17432.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	46511.70	56.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15429.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	516.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81397.40	100.00

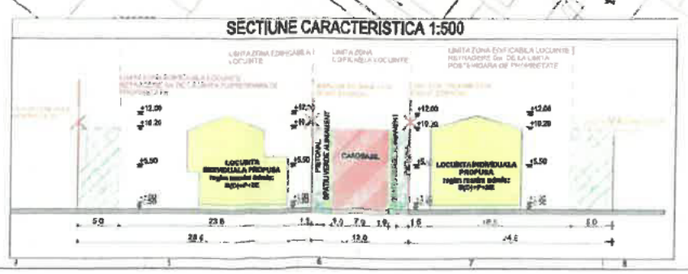
84 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
6 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

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

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

L - Locuinta individuala in regim izolat sau cuplat.
Ls - Locuinte si unitati prestari servicii si comert
Lap - condomnii cu max. 6 apartamente.
Ccr - cai de comunicatie rutiere
Ccp - cai de comunicatie pietonale
Spa- spatii plantate de aliniament, aferente cailor de comunicatii.
Spa- spatii plantate de aliniament, aferente cailor de comunicatii.
Sps- spatii plantate compacte
P- parcari

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



REGISTRUL URBANISTILOR
PUR
Mircea T
SOIMA
arhitect-urbanist
D2o E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

SOCIETATEA CUI:36441261 STUDIO M SOIMA S.R.L. J2/1045/2016 JUD. BIHOR

STUDIO M SOIMA S.R.L. B-dul. Revolutiei, Nr. 5, CUI: 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM			
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA:	1:1000, 1:500
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335166, 335111, 335106, 332946, 366793, 366794, 367376, 367378, 367177, 367178 - Arad, Jud. Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 269 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A (X)
A-03

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. 30559 din 23.12.2025

Către,

SC Andromeda-Com SRL, Purcaru Mircea
[redacted]

spre știință:

○ S.C. Studio M. Șoima S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 30559 din 18.12.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU: Zonă mixtă:Locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț

Adresa obiectivului: loc. Arad, Intravilan, conform C.U
Beneficiar: **SC Andromeda-Com SRL, Purcaru Mircea**
Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 63A
Certificat de Urbanism nr. 951 din 16.06.2025, în vederea întocmirii ~~PUD~~/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate prezentului Aviz privind propunerea
○ Proiectant: S.C. Studio M. Șoima S.R.L.

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

Notă:
Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Are în exploatare reţele publice de apă potabilă.
Are în exploatare reţele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

a c o r d (*condiţii, menţiuni, observaţii*)

CONDIŢII:

1. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
2. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi canalizare.

Preşedinte C.T.E.
Director General,
ing. Borha Gheorghe-Vasile
[redacted]

21527
1020027/15.12.202

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

[illegible]

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 30559
DATA 18 DEC 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) PUZ SI RLU – ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378
1.3. Beneficiar(*1) SC ANDROMEDA-COM SRL, PURCARU MIRCEA
*Adresa(*4)* str. PROF DR. FELEA ILARION nr.63A *Tel.* [redacted]
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria .....nr. .....CNP .....*
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* RO 1702119 *cont .....banca .....*
1.4. Proiect nr.(*1) 289/2025 Elaborator(*1) SC STUDIO M SOIMA SRL
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 951/16.06.2025 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1):
MUN. ARAD, INTRAVILAN, 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378
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)
ARH. MIRCEA SOIMA SC STUDIO M SOIMA SRL

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TE[redacted]CĂ 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 / ☒ cu următoarele condiţii (*3*5):

1 anexă

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

[redacted]

Precizări privind **COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞA TEHNICĂ – C.A. ARAD** în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI/SAU BRANŞAMENT / RACORD

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

L. 213/17.11.1998 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*) gospodăriei edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

.....

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentaţie conform cerinţelor avizatorului

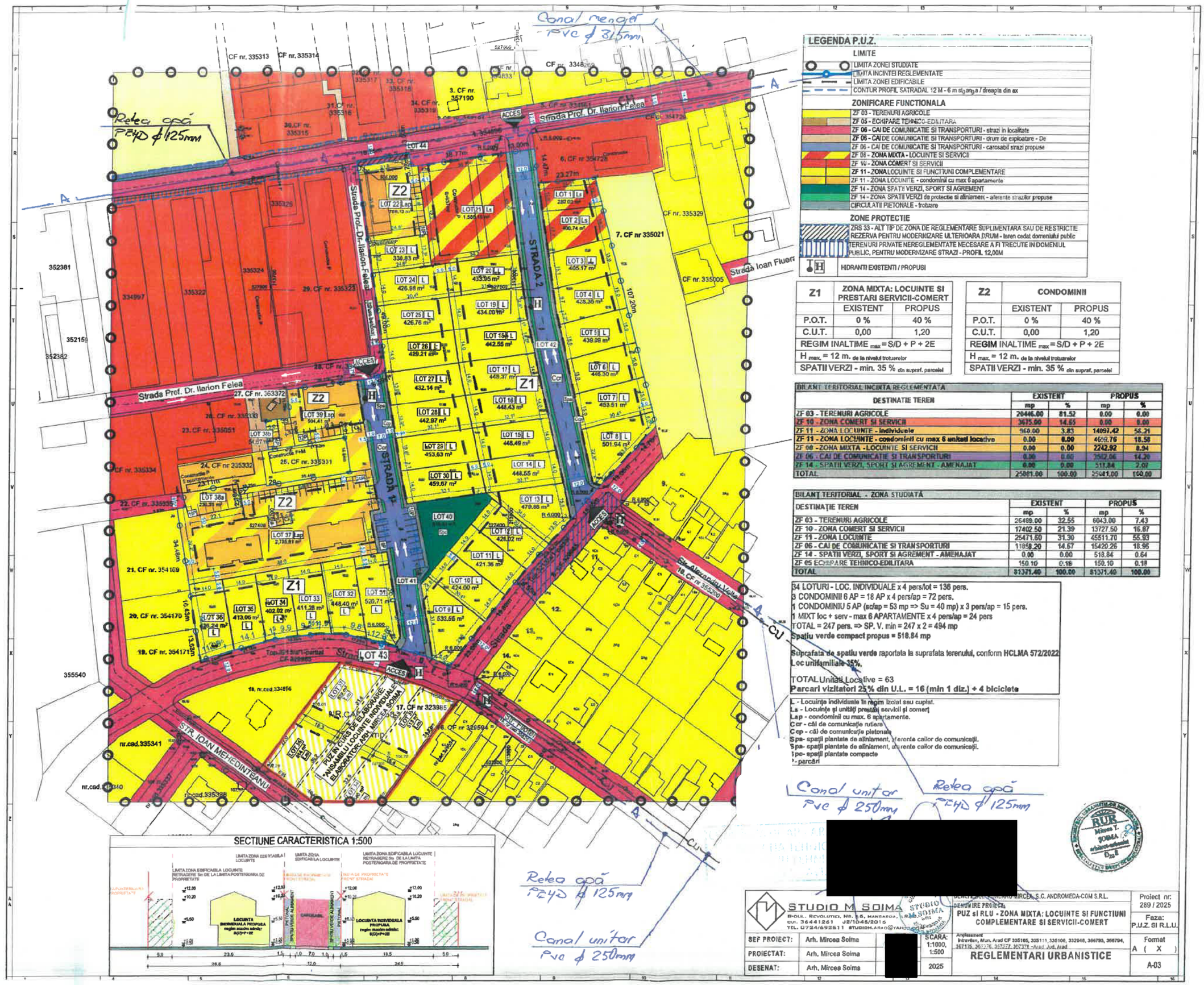
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.

(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament

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

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


Canal menajer PVC ϕ 315mm
Retea apă PEHD ϕ 125mm
CF nr. 335313
CF nr. 335314
CF nr. 335317
CF nr. 335318
CF nr. 335319
CF nr. 335316
CF nr. 335315
CF nr. 335320
CF nr. 335321
CF nr. 335322
CF nr. 335323
CF nr. 335324
CF nr. 335325
CF nr. 335326
CF nr. 335327
CF nr. 335328
CF nr. 335329
CF nr. 335330
CF nr. 335331
CF nr. 335332
CF nr.

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

Nr. **29067399** din **16/02/2026**

Catre

ANDROMEDA-COM SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, **Strada Felea Ilarion**, nr. **63-A**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **29067399 / 15/12/2025**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII COMERT CONF AVIZ DE OPORTUNITATE** cu destinatia **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII COMERT CONF AVIZ DE OPORTUNITATE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Intravilan**, nr. **FN**, bl. - , et. - , ap. - , CF **335165,335111,335106,332948,366793,366794,,367175,367376,367377,367378,366793**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 29067399 / 16/02/2026

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 306554/06.02.2026 anexat; 2. In zona exista LEA 0,4kV ce nu apartine UO ARAD; 3. 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); 4. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; 5. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmiuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf.

cu IPSSM - 01/2015; 8. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 11. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 12. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 13. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza 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; 14. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; 15. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019; 16. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 18. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 19. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 20. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 21. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; 23. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 24. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV va fi min. 0,6m. dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, 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. 951 / 16/06/2025, respectiv pana la data de 16/06/2027.**
- 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 17/02/2026 la 07:05:34 UTC

Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA | Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 16/02/2026 la 13:55:05 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)

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

Nr. 306554 / 06.02.2026

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 ANDROMEDA-COM SRL cu sediul/domiciliul în localitatea ARAD , județul/sectorul ARAD, str. FELEA ILARION , nr. 63-A , telefon nr. 0731630013 , C.N.P / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul ...., CUI nr RO1702119 , 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 AFERENT ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERICII COMERT CONF AVIZ DE OPORTUNITATE" amplasat în JUD.ARAD,LOC.ARAD,FN , CF 3.35165335111335E+35 , cerere aa 29067399** (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 Părți:
   a. de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terțe părți;
   b. de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.
8.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, după caz, dacă:
   a. informația era cunoscută Părții înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
   b. informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți pentru asemenea dezvăluire;
   c. Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

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: ANDROMEDA-COM SRL ;
Adresa: localitatea ARAD , județul/sectorul ARAD , str. FELEA ILARION , nr. 63-A ;
Telefon:0731630013
Fax: [•]
E-mail:
În atenția:

9.2. Documentele/comunicările scrise trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

9.3. Comunicările între Părți se pot face și prin poștă, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă o comunicare a fost transmisă prin poștă 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 Părților, 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 obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către Partea în culpă dă dreptul Părții 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. Forța majoră

12.1. Forța majoră, așa cum este ea definită si reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părțile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.2. Forța majoră va fi constatată de Camera de Comerț și 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 înlătură 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 competente 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 în 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 voinţă şi singura înţelegere a Părţilor referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract şi anulează orice alte proiecte, înţelegeri anterioare, promisiuni, declaraţii, garanţii sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părţi în legatură cu acesta.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 11.02.2026 („**Data Semnării**"), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant şi unul pentru Operator.

Retele Electrice Romania SA-Zona Arad

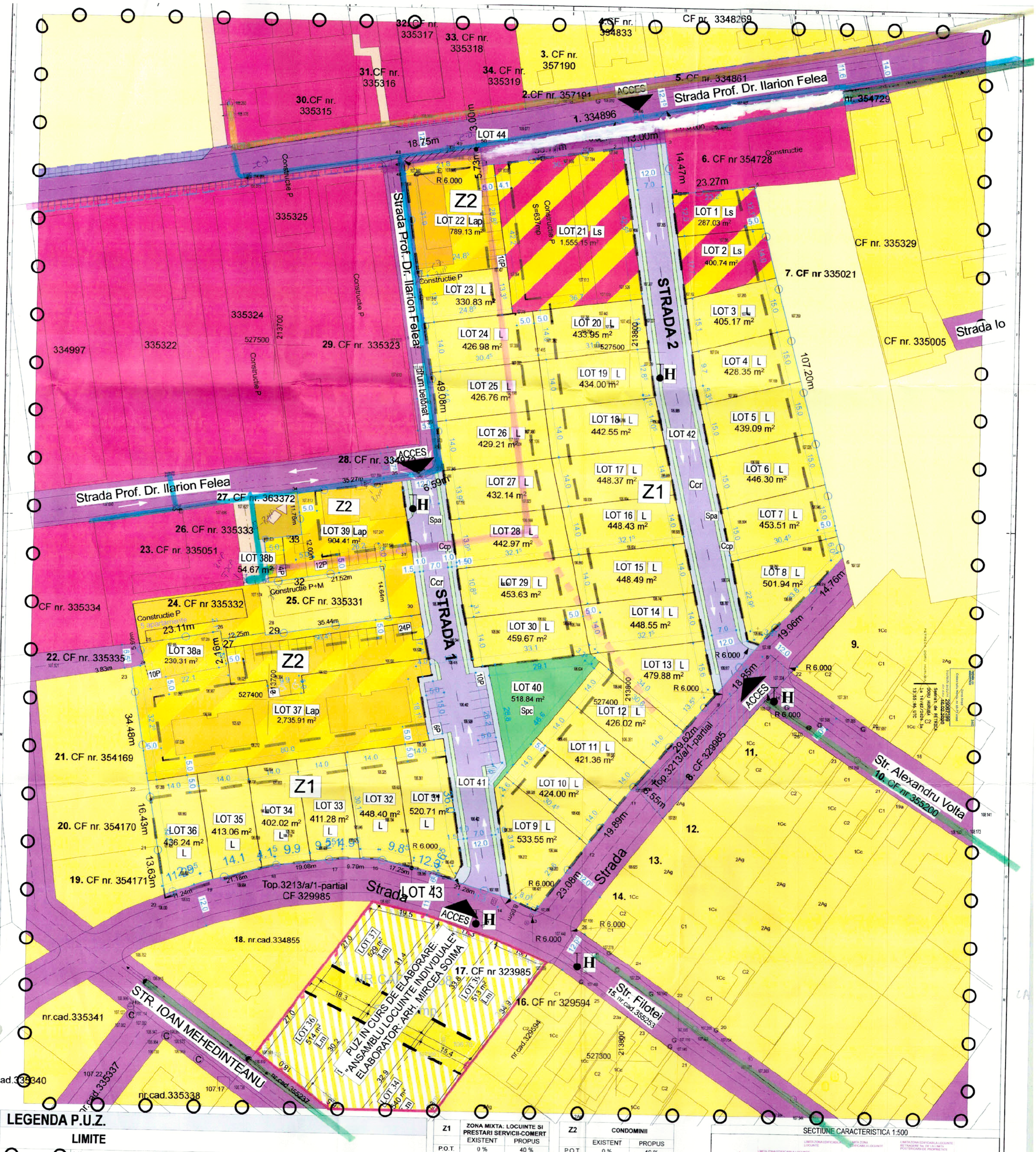
[redacted]

Intocmit
Molnar Iudith

[redacted]

ANDROMEDA-COM SRL

[redacted]



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUNITE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M
- H HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4655.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

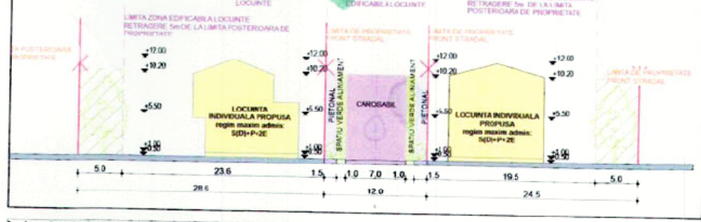
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

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

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



L - Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.
Ls - Locuințe și unități prestări servicii și comerț
Lap - condominii cu max. 6 apartamente.
Ccr - căi de comunicație rutiere
Ccp - căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte
P- parcări

[redacted]

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]	SCARA: 1:500, 1:1000
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335185, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE ENEL

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A1 (594 X 841)
A-03

DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

SC ANDROMEDA COM SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215282866/19.01.2026

Urmare a solicitării dumneavoastră 215264618 din data de 16.12.2025 , pentru lucrarea INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII -COMERT,CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE din Judeţul **ARAD**, Localitatea **Arad**, Nr.**CF:335165**; Nr.CF:**367377**; Nr.CF:**367376**; Nr.CF:**367175**, Nr.CF:**367378**; Nr.CF:**366793**; Nr.CF:**332948**; Nr.CF:**335106**; Nr.CF:**335111**,Nr.CF:**366794** ,Jud.Arad,necesar întocmirii documentaţiei pentru faza: P.U.Z. SI R.L.U..

În urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiţii.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuţie, pentru orice amplasare viitoare a unor construcţii se vor respecta prevederile conţinute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Preşedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 şi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 şi în Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările şi completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea şi executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuţie gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate pe planul de situaţie anexat
4. Prezentul aviz îşi păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentaţiei în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoşan (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)

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

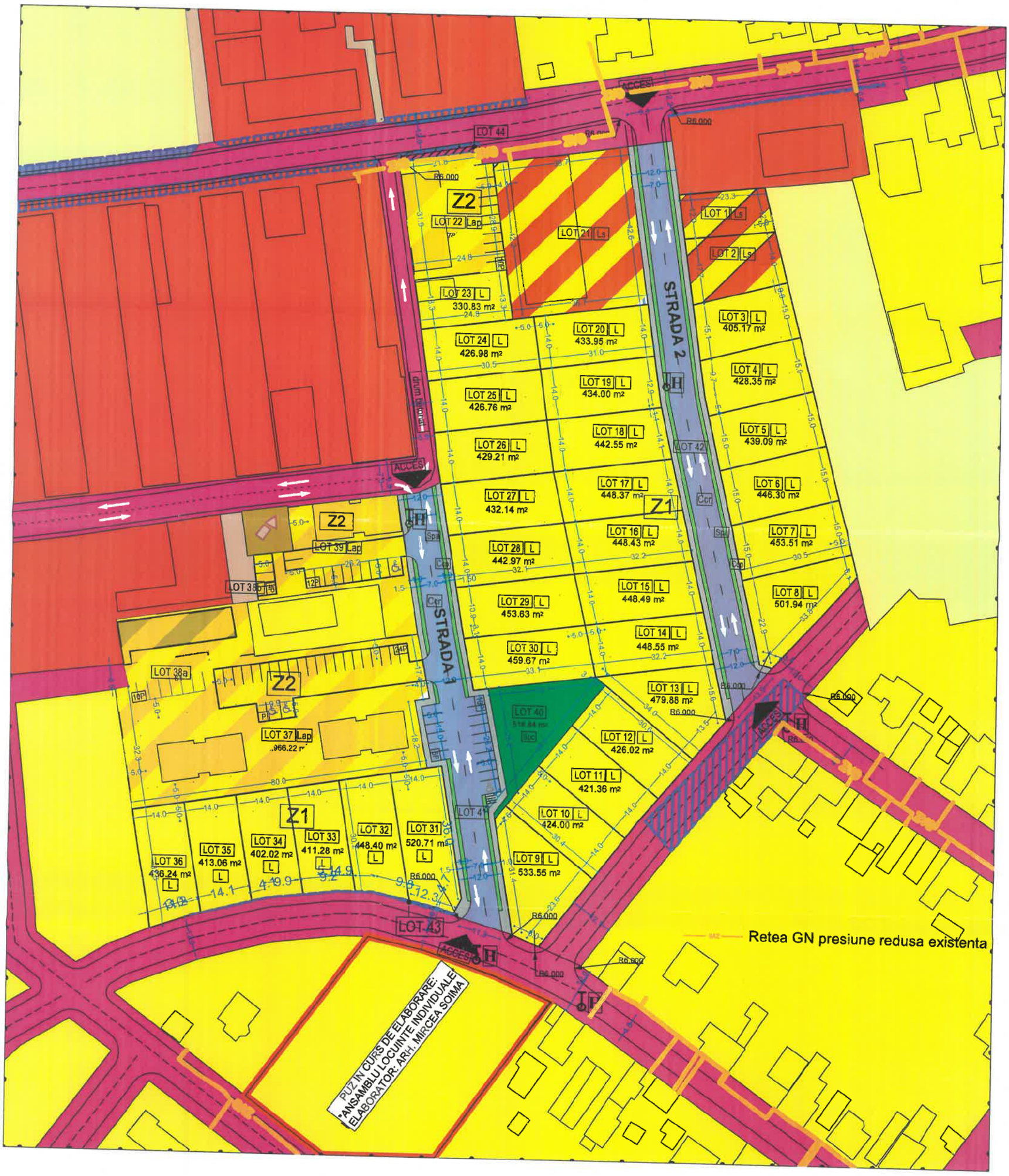
Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

Ileana Radescu — Digitally signed by Ileana Radescu Date: 2026.01.19 12:47:11 +02'00'

Nicoleta-Daniela Lazarean — Digitally signed by Nicoleta-Daniela Lazarean Date: 2026.01.19 11:44:44 +02'00'

Prezentul plan insoteste avizul
215282866 /19.01.2026



[redacted] România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	Mircea Purcaru	From:	Orange Romania
Company:	ANDROMEDA-COM SRL	Departament	Networks/Infrastructure
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0744963107	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	21-01-2026	Referinta	AFO276541/39538/36988

Referitor la cererea dvs. din data de **14-01-2026** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII - COMERT", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** in **Arad**, jud.**Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

[redacted] 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

[redacted]

Data: 20-01-2026
Referinta: AFO276541/39538/...39538

Catre:
ANDROMEDA-COM SRL
Mircea Purcaru
Conform Certificat de Urbanism nr.951 din 16.06.2025

In atentia,
Mircea Purcaru

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO276541/39538 din data 14-01-2026

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII - COMERT", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE, Conform Certificat de Urbanism nr.951 din 16.06.2025, Arad, Arad

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de către 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.

DIREC[redacted] OPERATIUNI
Ing. Pa[redacted]a Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
[redacted]
State Anelice-Mariana
[redacted]

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

[redacted]

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

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

[redacted]

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

[redacted]

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. **1.123.807**
din **19.12.2025**
Exemplar nr. __**/2**
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
PURCARU MIRCEA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.807 din 12.12.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "PUZ ȘI RLU - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul ..., CF 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, **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

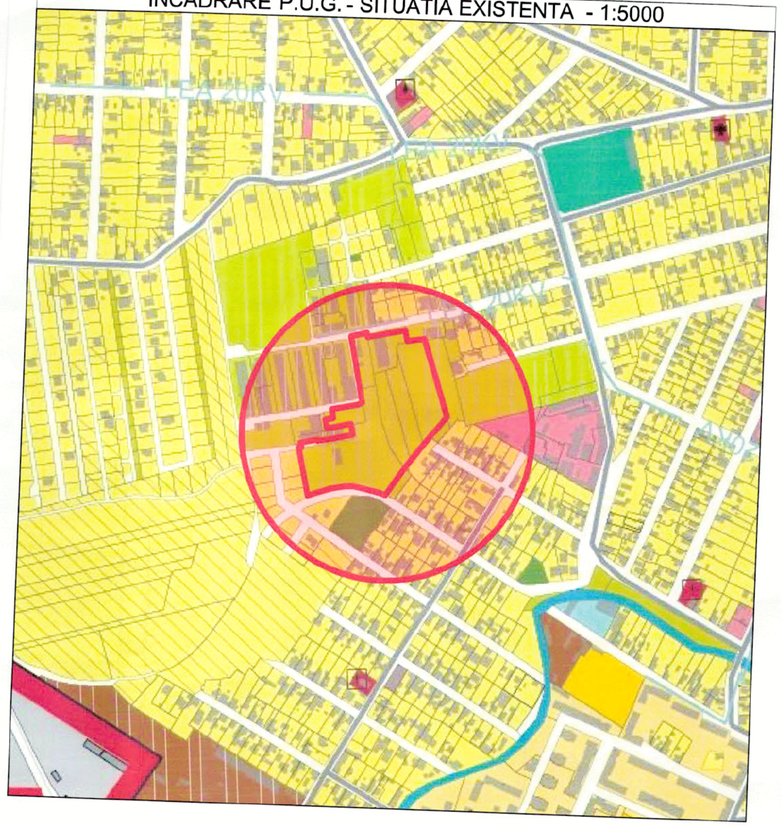
[redacted]

RENICH Robert-Valentin

NESECRET

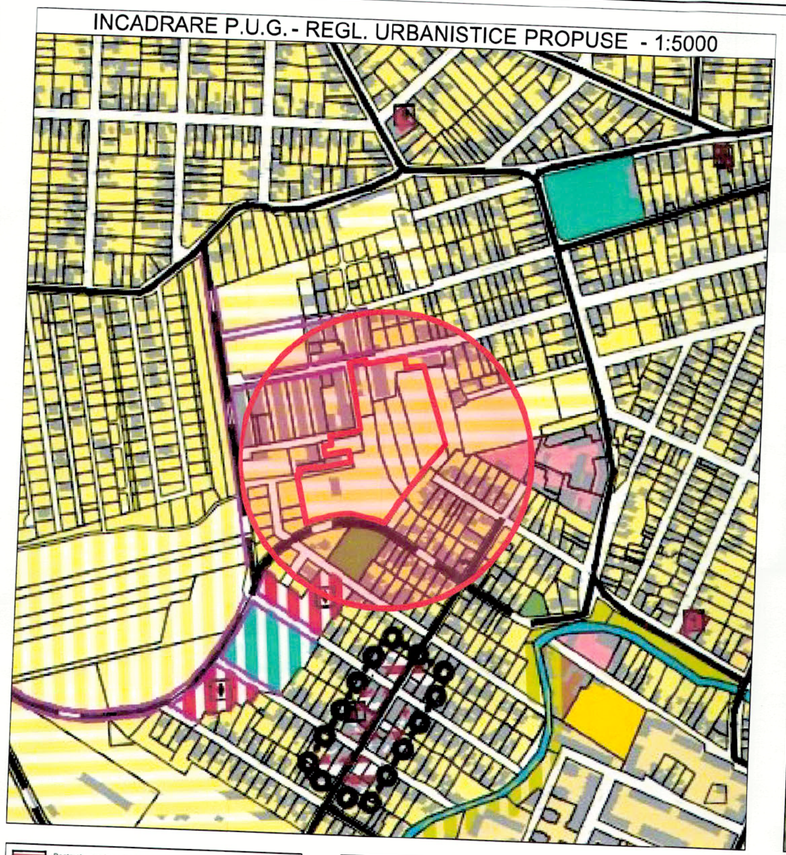
Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

INCADRARE P.U.G. - SITUATIA EXISTENTA - 1:5000



Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public existente
Zone pentru activități economice terțiare existente
Zone mixte urbane existente
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de unități industriale și depozitare existente
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante existente
Zone pentru exploatări de resurse minerale existente
Zone de unități agricole existente
Zone de unități zootehnice sau mixte existente
Zone pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat existente

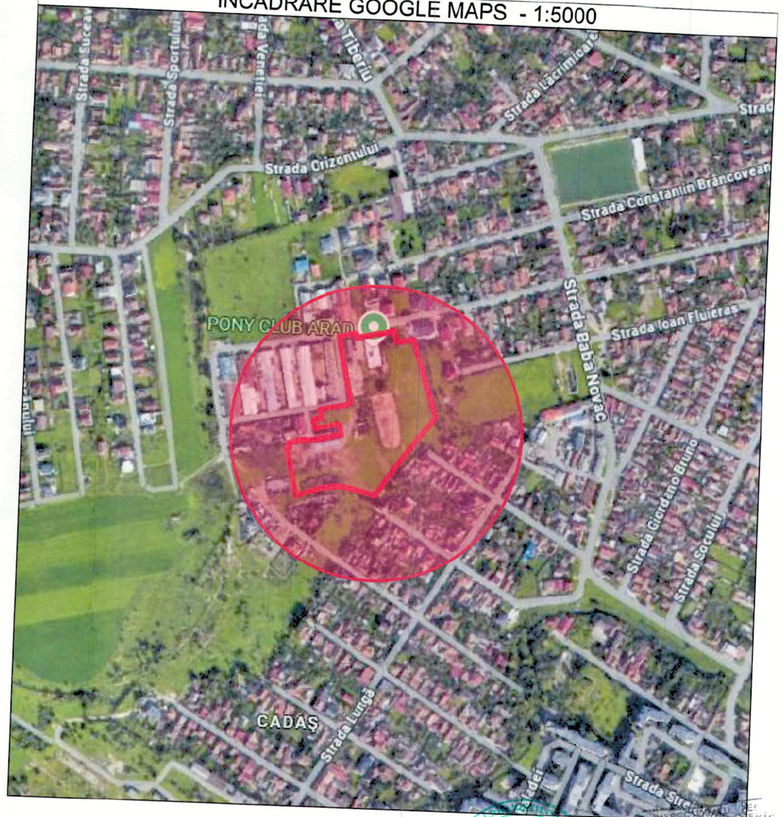
INCADRARE P.U.G. - REGL. URBANISTICE PROPUSE - 1:5000



Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale, nuclee de centru de cartier
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru culte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru activități economice terțiare, în afara zonelor centrale
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone mixte și cu funcțiuni mixte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru perdele verzi de protecție
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru agrement

Zone pentru învățământ propuse
Zone pentru cultură propuse
Zone pentru sănătate propuse
Zone pentru activități economice terțiare propuse
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de unități industriale și depozitare propuse
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propuse
Zone de unități agricole propuse

INCADRARE GOOGLE MAPS - 1:5000



PUR
Mircea T.
ȘOIMA
arhitect-urbanist
D20 E

CONSILIUL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

STUDIO M. SOIMA B-DUL. REVOLUȚIEI, NR. 55, MANĂRĂDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1085/2016 TEL. 0724/6925 51, STUDIOSOIMA@YAHOO.COM				BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad INCADARAREA IN ZONA
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima		SCARA: 1:500, 1:2000	Proiect nr: 289 / 2025 Faza: P.U.Z. SI R.L.U. Format A 3 (650X 297)
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima			
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025	A-01

N

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Sistem de proiectie Stereo'70

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	527551.517	213757.590	38.769
2	527557.008	213796.068	13.003
3	527558.671	213808.934	14.474
4	527544.547	213811.010	23.269
5	527546.644	213834.155	107.201
6	527443.084	213860.710	14.755
7	527431.948	213851.028	19.059
8	527418.089	213837.966	18.854
9	527403.704	213825.755	29.620
10	527381.137	213806.570	6.553
11	527376.144	213802.326	19.889
12	527360.358	213790.227	23.081
13	527342.038	213776.188	8.045
14	527345.267	213768.818	21.280
15	527351.317	213748.416	17.247
16	527355.629	213731.717	9.785
17	527355.619	213721.932	19.083
18	527353.396	213702.979	21.180
19	527348.234	213682.438	11.242
20	527344.600	213671.800	13.630
21	527358.054	213669.514	16.428
22	527374.269	213666.979	34.477
23	527408.300	213661.450	3.830
24	527409.116	213665.192	5.985
25	527414.874	213663.559	23.108
26	527418.888	213686.316	2.161
27	527416.764	213686.558	12.245
28	527418.621	213698.763	0.809
29	527418.020	213698.861	35.440
30	527423.619	213733.856	14.637
31	527438.105	213731.762	21.523
32	527434.694	213710.511	12.003
33	527446.537	213708.556	11.779
34	527458.220	213707.062	29.624
35	527462.229	213736.413	5.643
36	527462.592	213742.004	6.586
37	527465.716	213748.000	7.437
38	527473.058	213746.813	7.488
39	527480.493	213745.920	4.361
40	527484.823	213745.399	8.692
41	527493.424	213744.147	8.609
42	527501.538	213742.873	12.500
43	527514.310	213741.087	5.000
44	527519.259	213740.373	0.834
45	527520.084	213740.252	30.895
46	527550.655	213735.786	0.349
47	527551.000	213735.735	2.718
48	527553.686	213735.403	18.749
49	527556.702	213753.909	3.004
50	527557.194	213756.874	5.725

A(PUZ)=24948.931mp P=802.457m

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUNITE - condominii cu max 6 apartamente

ZONE PROTECTIE

- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CM — CANALIZARE MENAJERA
- APA — ALIMENTARE CU APA
- LEA 0.4 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
- GAZ — CONDUCTA GAZE NATURALE
- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
- CP — CANALIZARE PLUVIALA
- H — HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA ASIGURARII UNEI TRAME SATRADALE CORESPUNZATOARE SI REALIZARII ACCESULOR LA TOATE OBIECTIVELE	1. DIN STR. ILARION FELEA, FILOTEI SI ALESSANDRO VOLTA, SE VOR REALIZA 2 STRAZI NOI CE VOR DESERVI TOATE OBIECTIVELE INCINTEI
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEAASIGURARII CU UTILITATI	1. SE VOR IMPUNE SOLUTII DE EXTINDERE RETELE EXISTENTE SI BRANSARE LA ACESTEA PENTRU TOATE OBIECTIVELE PROPUSE

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1043/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOMARAD@YAHOO.COM

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

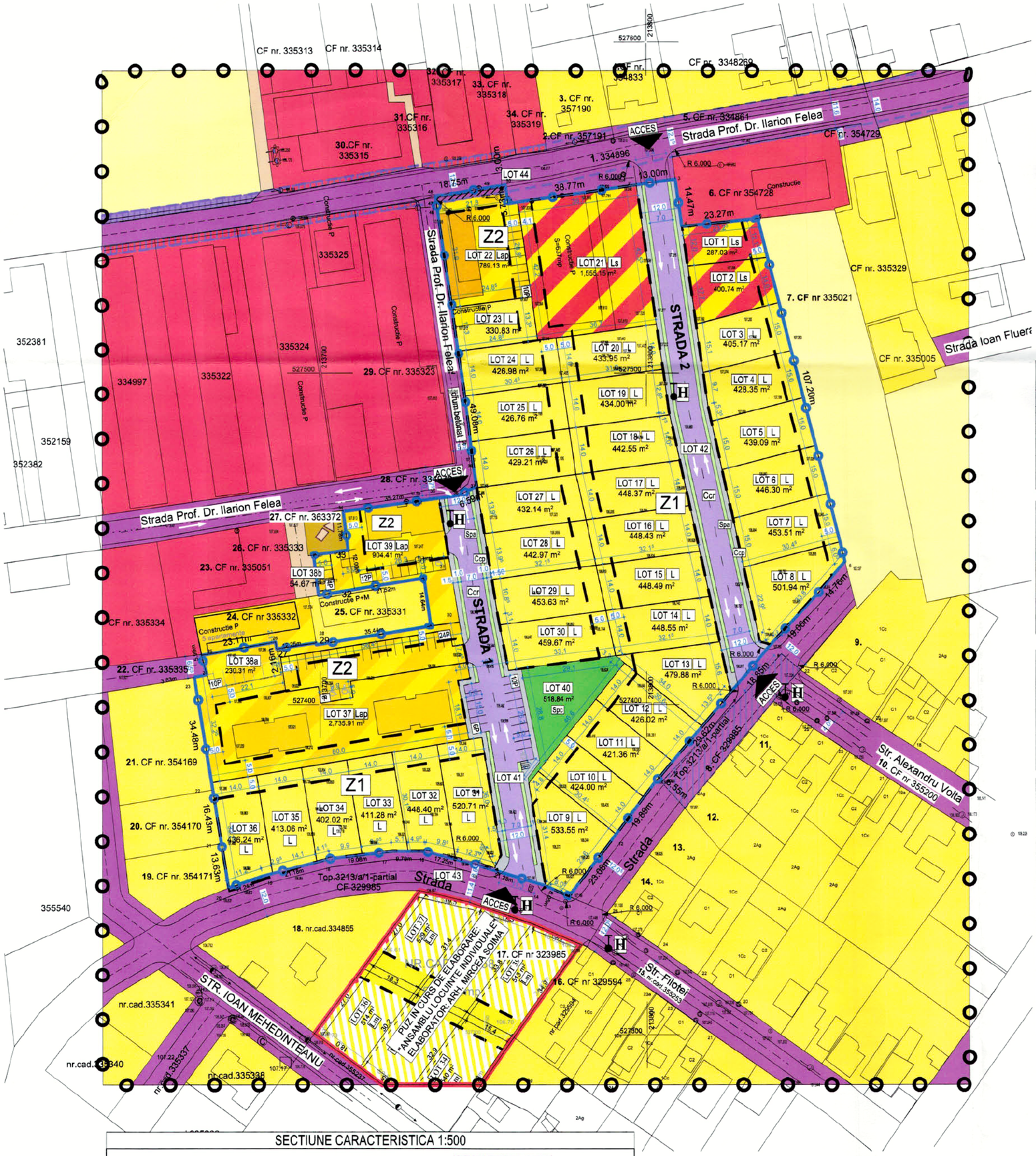
Proiect nr: 289 / 2025

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

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		SITUATIA EXISTENTA
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	A-02

Format A (X)

P51



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M
- HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

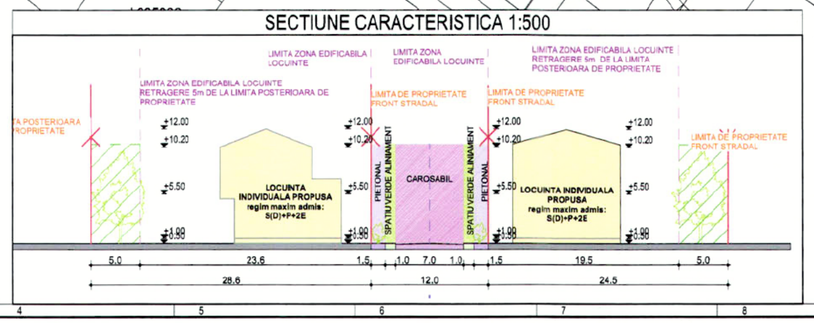
Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform **HCLMA 572/2022**:
Loc unifamiliale 35%,

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

L - Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.
Ls - Locuințe și unități prestări servicii și comerț
Lap - condominii cu max. 6 apartamente.
Ccr - căi de comunicație rutiere
Ccp - căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.
Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte
P- parcări

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ JUDEȚULUI ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
A 1

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/69251 STUDIOMARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima		SCARA: 1:1000, 1:500
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

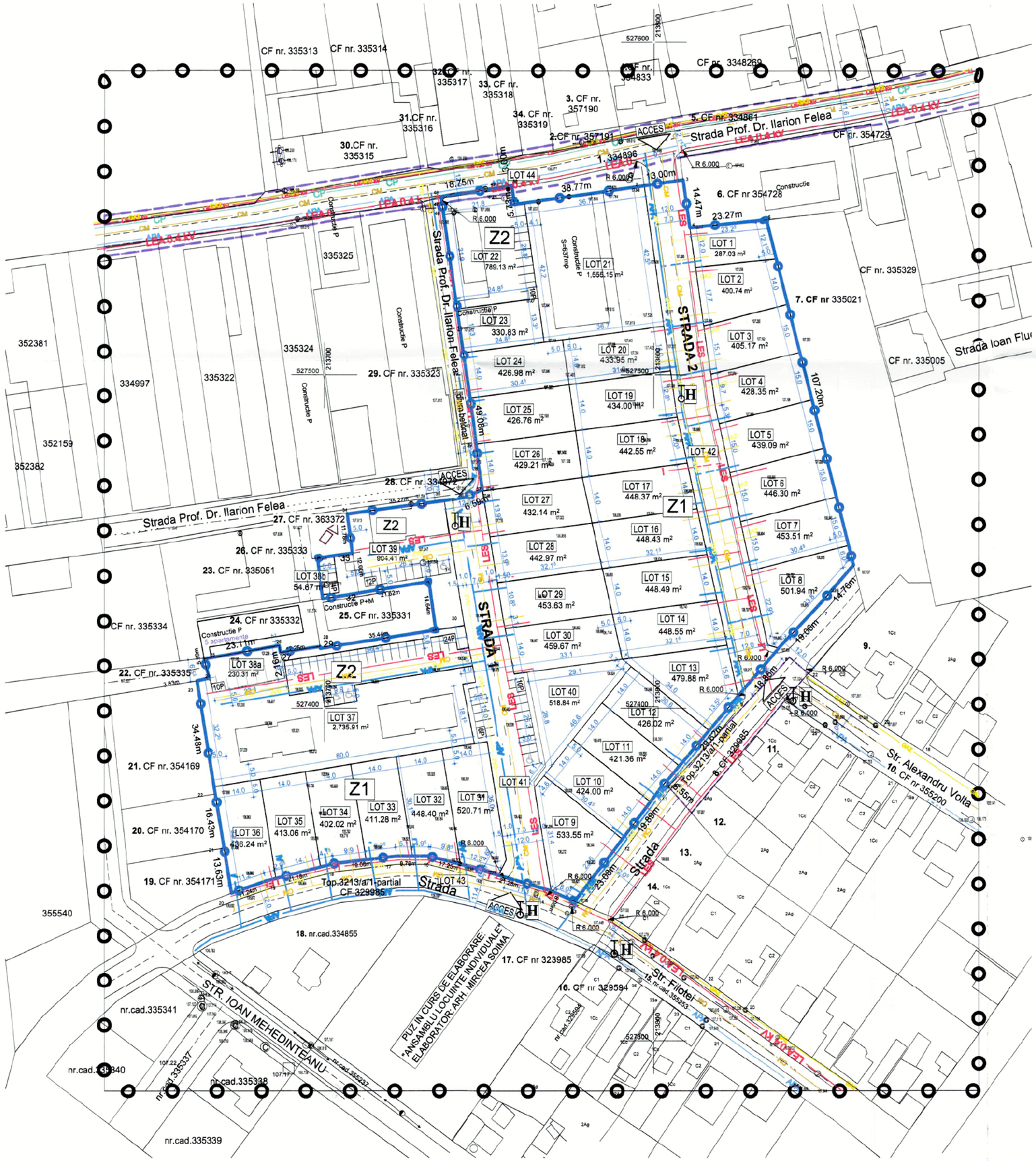
Amplasament
Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A (X)
A-03

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea T. SOIMA
arhitect-urbanist
D20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA CUI 36441261 STUDIO M SOIMA



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
	CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
CP	CANALIZARE PLUVIALA
H	HIDRANTI EXISTENTI
RETELE EDILITARE PROPUSE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
H	HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

ARHITECTATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE Nr. 1

Mircea T. SOIMA arhitect-urbanist D20 E

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web. www.smartproject.ro	STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J02/043/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM	BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
		Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367379 - Arad, Jud. Arad
		REGLEMENTARI EDILITARE

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]

SCARA: 1:1000, 1:1

2025

Proiect nr: 289 / 2025

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

Format A (X)

A-04

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. **1.123.808**
din **19.12.2025**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
PURCARU MIRCEA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.808 din 12.12.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "PUZ ȘI RLU - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul ..., CF 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, **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.**

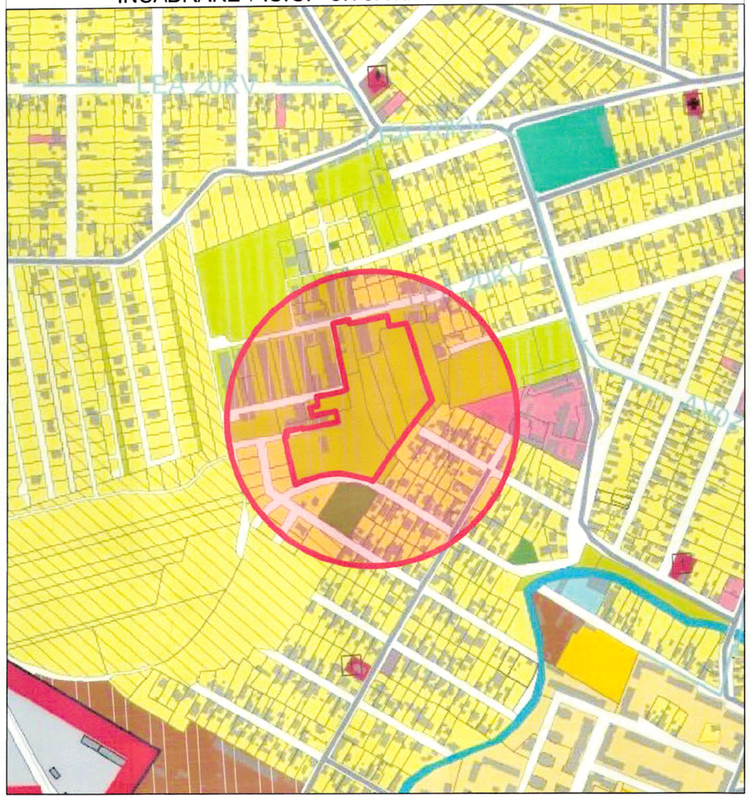
Cu stimă,

(Î.)INSPECTOR ȘEF
Colonel
[redacted]
RENICH Robert-Valentin

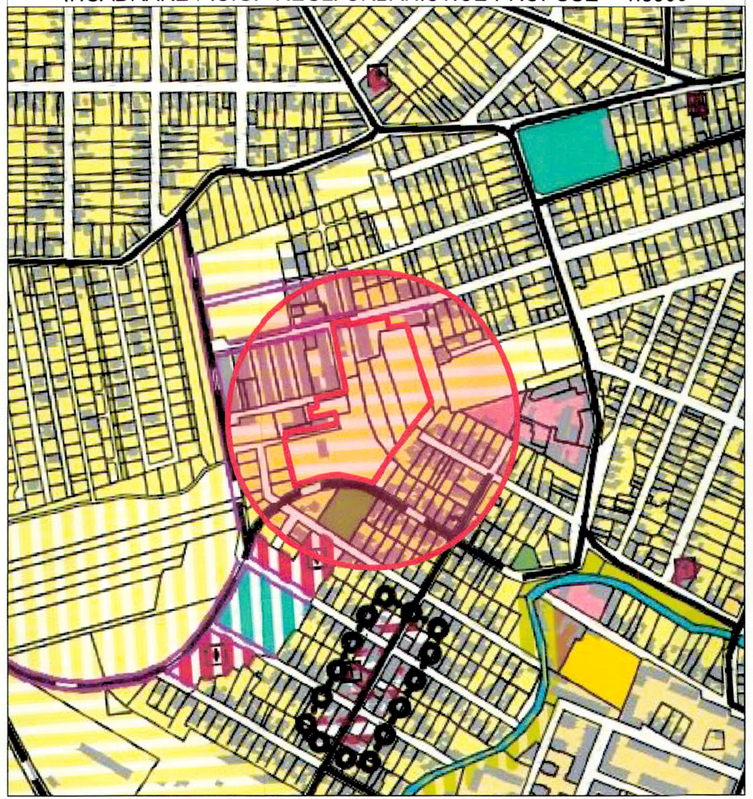
NESECRET

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

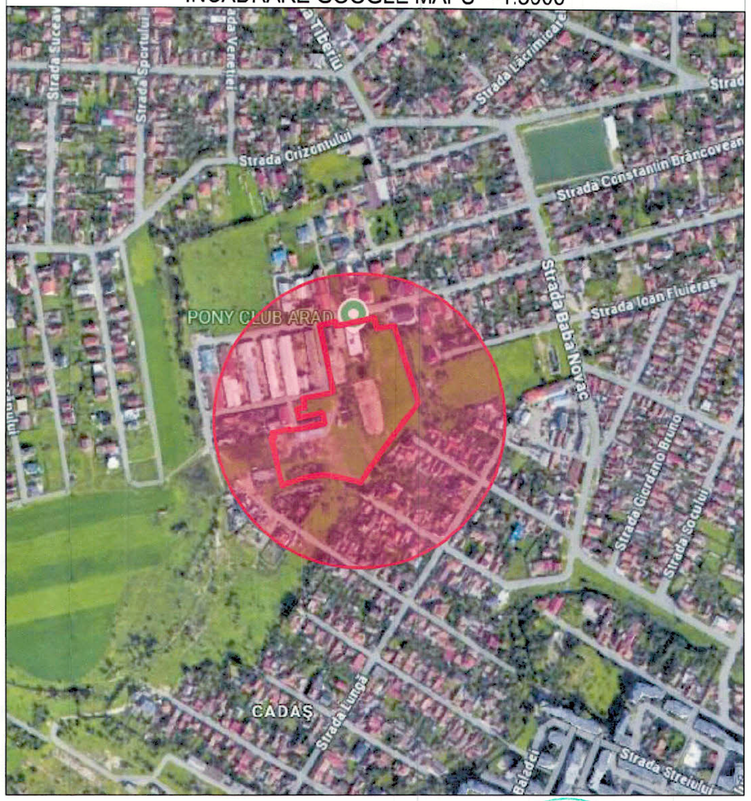
INCADRARE P.U.G. - SITUATIA EXISTENTA - 1:5000



INCADRARE P.U.G.- REGL. URBANISTICE PROPUSE - 1:5000



INCADRARE GOOGLE MAPS - 1:5000



Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public existente
Zone pentru activități economice tertiare existente
Zone mixte urbane existente
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare existente
Zone de unități industriale și depozitare existente
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante existente
Zone pentru exploatări de resurse minerale existente
Zone de unități agricole existente
Zone de unități zootehnice sau mixte existente
Zone pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat existente

Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale, nucleoi de centru de cartier
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru culte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru activități economice tertiare, în afara zonelor centrale
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone mixte și cu funcțiuni mixte
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru perdele verzi de protecție
Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru agrement

Zone pentru învățământ propuse
Zone pentru cultură propuse
Zone pentru sănătate propuse
Zone pentru activități economice tertiare propuse
Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propuse
Zone de unități industriale și depozitare propuse
Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propuse
Zone de unități agricole propuse

PUR Mircea T. SOIMA arhitect-urbanist

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE

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

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:5000, 1:2000	
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad

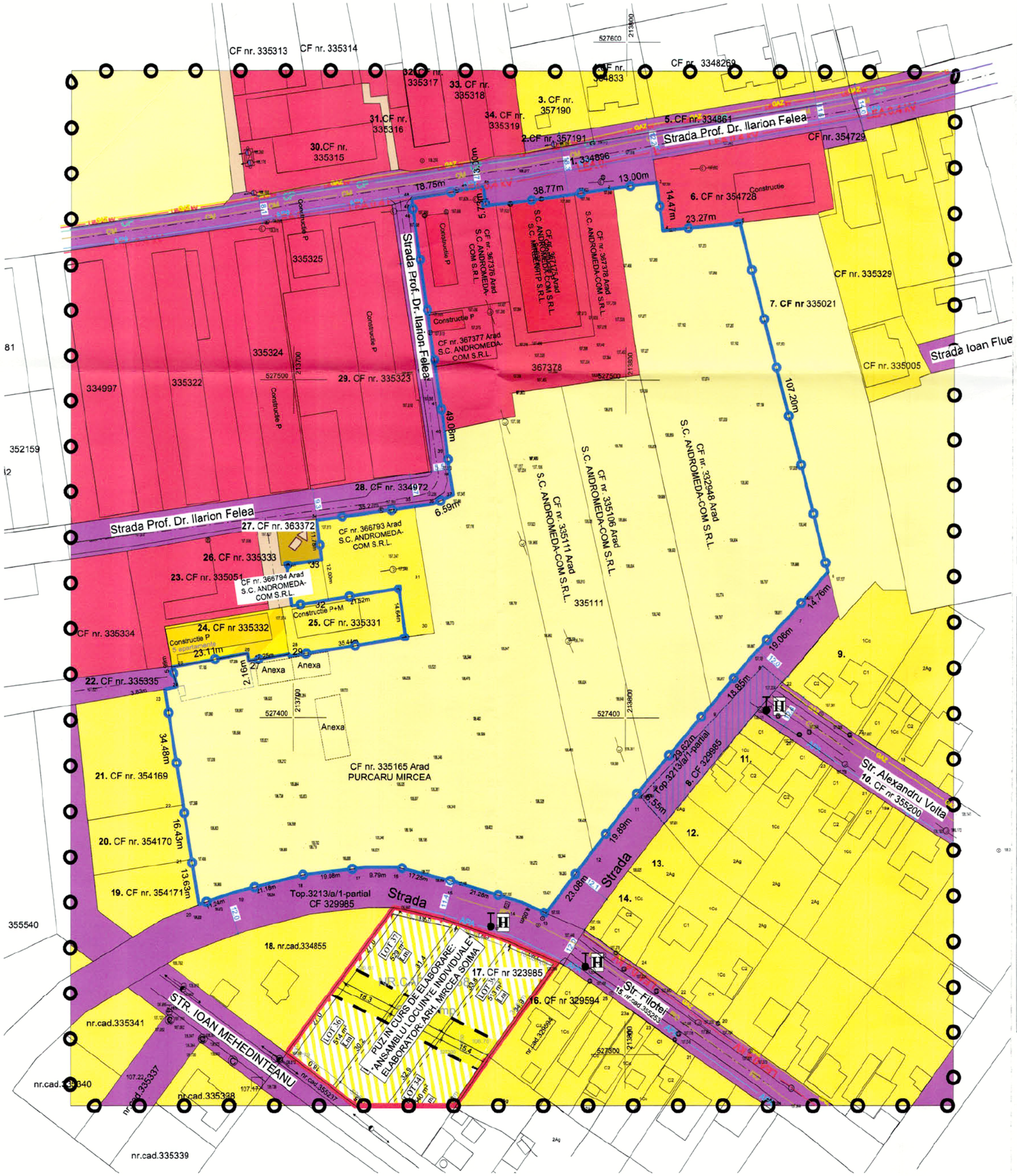
INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr: 289 / 2025

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

Format A 3 (550X 297)

A-01



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Sistem de proiectie Stereo 70

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i)-(i+1)
1	527551.517	213757.590	38.769
2	527557.008	213796.068	13.000
3	527558.671	213808.934	14.474
4	527544.547	213811.010	23.269
5	527546.944	213834.155	197.201
6	527443.084	213660.710	14.755
7	527431.946	213651.028	19.059
8	527418.069	213837.966	18.854
9	527403.704	213825.755	29.620
10	527381.137	213806.570	6.553
11	527376.144	213802.326	19.889
12	527360.358	213790.227	23.081
13	527342.038	213776.188	8.048
14	527345.287	213768.818	21.280
15	527351.317	213748.416	17.247
16	527355.629	213731.717	9.785
17	527355.619	213721.932	19.083
18	527353.396	213702.979	21.180
19	527348.234	213682.438	11.242
20	527344.600	213671.800	13.630
21	527358.054	213659.514	16.428
22	527374.289	213666.979	34.477
23	527408.300	213661.450	3.830
24	527409.116	213665.192	5.985
25	527414.874	213663.559	23.108
26	527418.888	213686.316	2.161
27	527416.764	213686.958	12.248
28	527418.621	213698.763	0.809
29	527418.020	213698.961	35.440
30	527423.619	213733.856	14.637
31	527438.105	213731.762	21.523
32	527434.694	213710.511	12.003
33	527446.537	213708.556	11.779
34	527458.220	213707.062	29.624
35	527462.229	213736.413	5.643
36	527462.992	213742.004	6.586
37	527465.716	213748.000	7.437
38	527473.058	213746.813	7.488
39	527480.493	213745.920	4.361
40	527484.823	213745.399	8.692
41	527493.424	213744.147	8.609
42	527501.938	213742.973	12.500
43	527514.310	213741.087	5.000
44	527519.289	213740.373	0.834
45	527520.084	213740.252	30.895
46	527550.655	213735.766	0.349
47	527551.000	213735.735	2.716
48	527553.696	213735.403	18.749
49	527556.702	213753.909	3.004
50	527557.184	213756.874	5.729

A(PUZ)=24948.931mp P=802.457m

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUNITE - condominii cu max 6 apartamente

ZONE PROTECTIE
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M

RETELE EDILITARE EXISTENTE
- CM — CANALIZARE MENAJERA
- APA — ALIMENTARE CU APA
- LEA 0.4 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
- GAZ — CONDUCTA GAZE NATURALE
- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
- CP — CANALIZARE PLUVIALA
- H — HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA ASIGURARII UNEI TRAME SATRADALE CORESPUNZATOARE SI REALIZARII ACCESULOR LA TOATE OBIECTIVELE	1. DIN STR. ILARION FELEA, FILOTEI SI ALESSANDRO VOLTA, SE VOR REALIZA 2 STRAZI NOI CE VOR DESERVI TOATE OBIECTIVELE INCINTEI
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI	1. SE VOR IMPUNE SOLUTII DE EXTINDERE RETELE EXISTENTE SI BRANSARE LA ACESTEA PENTRU TOATE OBIECTIVELE PROPUSE

INSPECTORAT DE STAT ÎN CONSTRUCȚII AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE

REGISTRUL URBANIȘTILOR RUR Mircea T. SOIMA arhitect-urbanist D_zo E

STUDIO M. SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441251 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	

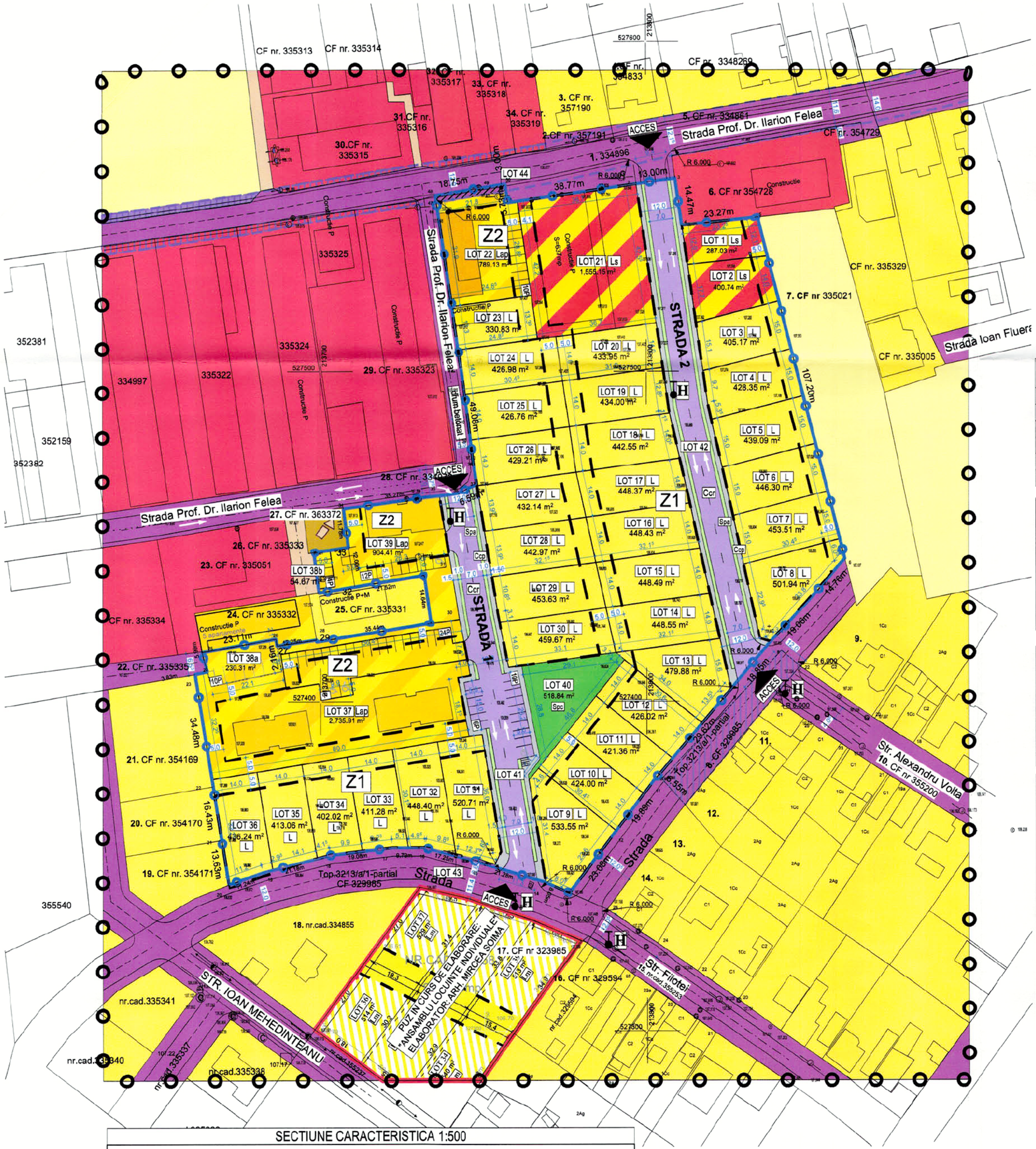
BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad, 363404, 366105

SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr: 289 / 2025 | Faza: P.U.Z. SI R.L.U. | Format A2 (420X594) | A-02



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M
- H HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 2E		
H max. = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din supraf. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	100.00	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518.84 mp

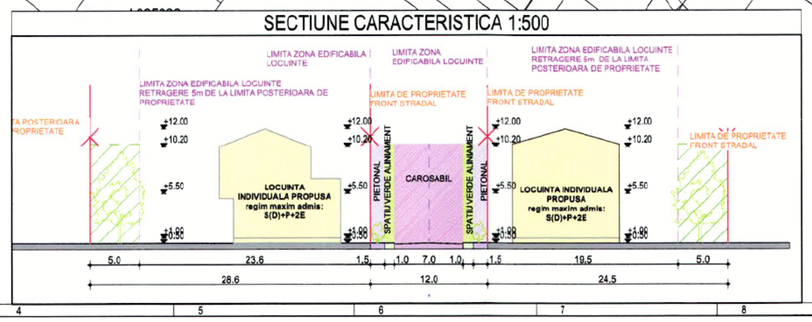
Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform **HCLMA 572/2022**
Loc unifamiliale 35%,

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

L - Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.
Ls - Locuințe și unități prestări servicii și comerț
Lap - condominii cu max. 6 apartamente.
Ccr - căi de comunicație rutiere
Ccp - căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte
P- parcări

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2015
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025

SCARA: 1:1000, 1:500

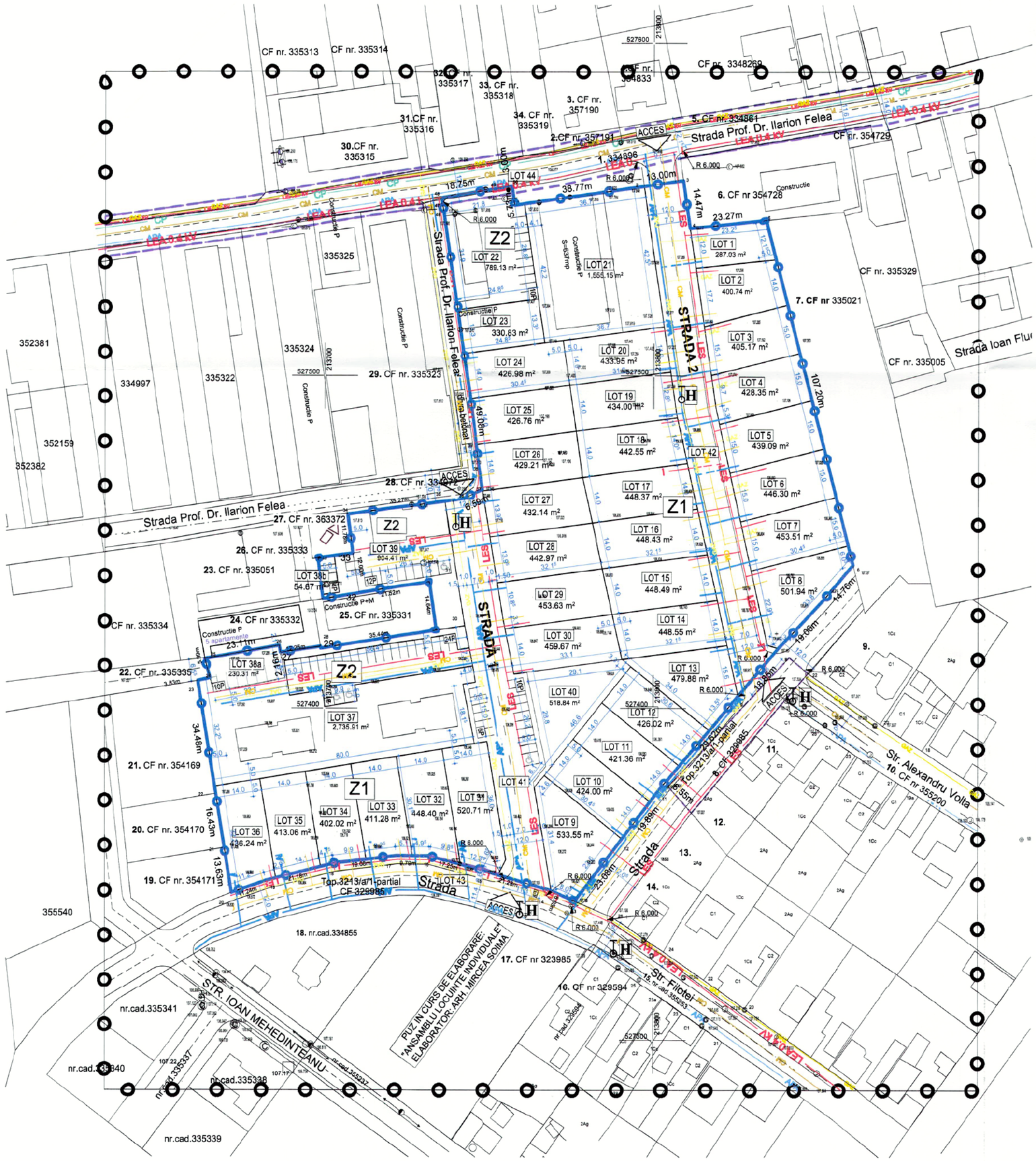
BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT

Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad Jud. Arad 365709, 365704

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr:	289 / 2025
Faza:	P.U.Z. SI R.L.U.
Format	A2 (420X594)
	A-03



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
	CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stganga / dreapta din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4kV
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
CP	CANALIZARE PLUVIALA
H	HIDRANTI EXISTENTI
RETELE EDILITARE PROPUSE	
CM	CANALIZARE MENAJERA
APA	ALIMENTARE CU APA
LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
GAZ	CONDUCTA GAZE NATURALE
H	HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE

[redacted]

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web. www.smartproject.ro	STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261, J2/1045/2016 TEL. 0724/692511, STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM	BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
		Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, Jud. Arad
		REGLEMENTARI EDILITARE

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VASILE	

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	[redacted]	SCARA: 1:1000, 1:1
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

Proiect nr:	289 / 2025
Faza:	P.U.Z. SI R.L.U.
Format	A (X)
	A-04

SOCIETATEA CUI 36441261 STUDIO M SOIMA ARAD ROMANIA

[redacted]

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.27/29.01.2026

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
SC ANDROMEDA-COM SRL
Localitatea: Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 63A, jud. Arad
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, Intravilan, sau identificat prin CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT "ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE
FAZA: PUZ ŞI RLU
Proiect nr: 289/2025
Proiectant: SC STUDIO M SOIM SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 128/29.01.2026 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

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2026.01.29 11:23:57 +02'00'

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

[redacted]

Red. As. Pintilie Viorica

[redacted]

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 291.114, din 23.12.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
-mun.Arad, str.Prof.Dr.Ilarion Felea, nr.63A, jud. Arad -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru:**„ÎNTOCMIRE PUZ și RLU EFERENT „ZONĂ MIXTĂ":LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE și SERVICII-COMERȚ, conform aviz de oportunitate."**, în mun. Arad, intravilan, jud. Arad, CF 335165; 335111; 335106; 332948; 366793; 366794; 367175; 367376; 367377; 367378; 366793 Arad, conform certificatului de urbanism nr.951, din 16.06.2025, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanța, din data de 10.12.2025, în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD
[redacted]
sar șef de poliție,
CA IONUȚ

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector de poliție,
BOTAS ALIN
[redacted]

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

Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.110599/Z1/ 20. IAN. 2026

Către,
S.C. Andromeda – Com S.R.L., Arad
str. Prof Dr. Ilarion Felea, nr.63 A

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „În scopul: Întocmire PUZ ȘI RLU aferent „ Zonă Mixtă: Locuințe și Funcțiuni Complementare și Servicii Comerț", conform Aviz de Oportunitate, la adresa, jud. Arad, mun. Arad, intravilan, identificat prin CF NR. 335165 ARAD, 335111 ARAD, 335106 ARAD,332948 ARAD, 366793 ARAD,366794 ARAD, 367175 ARAD, 367376 ARAD, 367377 ARAD, 367378 ARAD, 366793 ARAD .

În urma analizării documentației în ședința din data de 15.01.2026, Comisia de Sistematizare a Circulației ***a avizat*** favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD

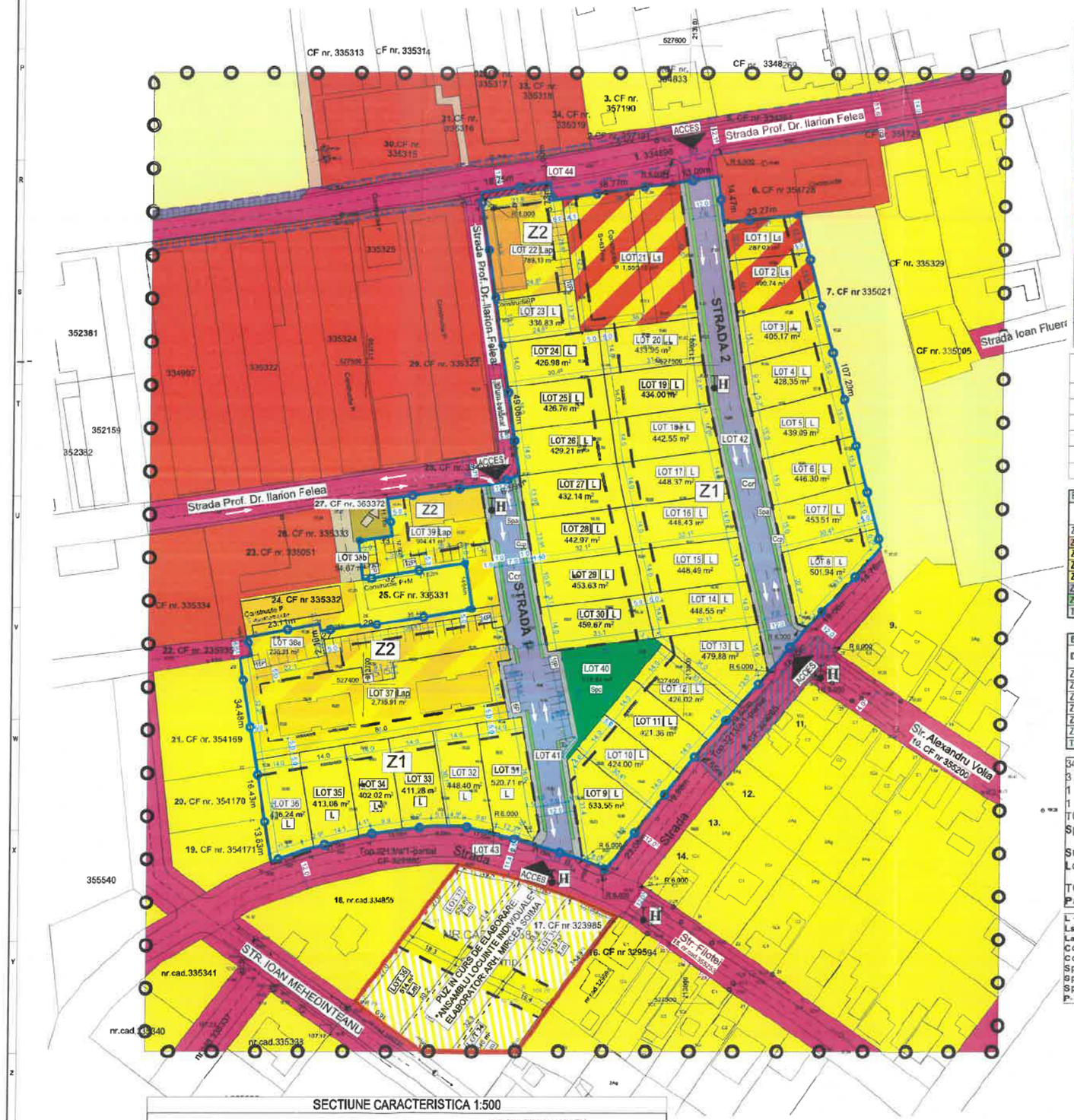
ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD JUDEȚUL ARAD

20. IAN. 2026

[redacted]

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv	[redacted]	19. IAN. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		19. IAN. 2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar		19.01.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		19. IAN. 2026

Anexa 1a la Ad. nr. 10799/2001.026.



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CONTUR PROFIL SATRADAL 12 M - 6 m stanga / dreapta din ax

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF 03 - TERENURI AGRICOLE
- ZF 05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - strazi in localitate
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - carosabil strazi propuse
- ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
- ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 apartamente
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
- ZF 14 - ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament - aferente strazilor propuse
- CIRCULATII PIETONALE - trotuare

ZONE PROTECTIE

- ZRS 33 - ALT TIP DE ZONA DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA SAU DE RESTRICTIE REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM - teren cedat domeniului public
- TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI - PROFIL 12,00M
- H HIDRANTI EXISTENTI / PROPUSI

Z1	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII-COMERT	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME $_{max}$ = S/D + P + 2E		
H $_{max.}$ = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

Z2	CONDOMINII	
	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME $_{max}$ = S/D + P + 2E		
H $_{max.}$ = 12 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 35 % din suprat. parcelei		

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	25439.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

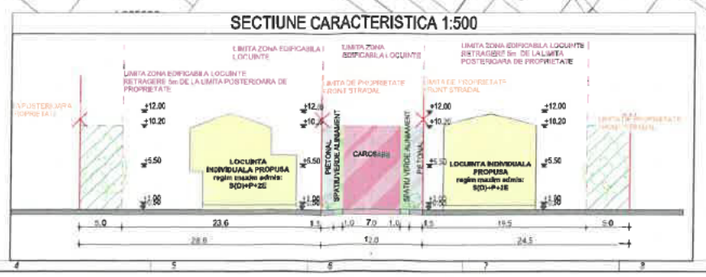
34 LOTURI - LOC. INDIVIDUALE x 4 pers/lot = 136 pers.
3 CONDOMINII 6 AP = 18 AP x 4 pers/ap = 72 pers.
1 CONDOMINIU 5 AP (sc/ap = 53 mp => Su = 40 mp) x 3 pers/ap = 15 pers.
1 MIXT loc + serv - max 6 APARTAMENTE x 4 pers/ap = 24 pers
TOTAL = 247 pers. => SP. V. min = 247 x 2 = 494 mp
Spatiu verde compact propus = 518,84 mp

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

TOTAL Unitati Locative = 63
Parcari vizitatori 25% din U.L. = 16 (min 1 diz.) + 4 biciclete

L - Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.
Ls - Locuințe și unități prestări servicii și comerț
Lap - condominii cu max. 6 apartamente.
Ccr - căi de comunicație rutiere
Ccp - căi de comunicație pietonale
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.
Spc- spații plantate compacte
P- parcări

SECTIUNE CARACTERISTICA 1:500



STUDIO M. SOIMA
B-dul. Revolutiei, Nr. 55, Ap. 1, ARAD.
cui. 36441261 J2/1146/2018
TEL. 0724/692511 studiom.soima@yahoo.com

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

SCARA: 1:1000, 1:500
2025

BENEFICIAR: PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA.COM S.R.L.
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT
Amplasament: Intravilan, Mun. Arad CF 335465, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367179, 367776, 357777, 367778 - Arad, Jud. Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 289 / 2025
Faza: P.U.Z. SI R.L.U.
Format A (X)
A-03

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Nr. certificat : 3642
ISO 9001:2015

TERRA TECHNIK

STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 3148/2025

[redacted]

Arad, inravilan, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, jud. Arad

S.C. Terratechnik S.R.L.
Arad, str. I. C. Brătianu,
nr. 6-8, et. D, ap. 6, jud. Arad

Managing Director
Dipl. Ing. geol. IleanaJambor

Telefon: 0724 240059
terratechnik@yahoo.com
www.terratechnik.ro

Banca Transilvania
RO16BTRL00201202B98990XX

CIF RO19142537
J02/1976/2006

TERRA TECHNIK

FOAIE DE CAPĂT

Proiect:	Întocmire PUZ și RLU aferent "Zonă mixtă: Locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț", conform aviz de oportunitate
Amplasament:	Arad, inravilan, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, jud. Arad
Beneficiar:	**S.C. ANDROMED** [redacted]
Nr. proiect:	**3148/2025**
Faza:	**P.U.Z. și R.L.U.**
Proiectant de spec.:	**S.C. Terratechnik S.R.L.**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT .....

BORDEROU .....

STUDIU GEOTEHNIC.....

[redacted]

ANEXE:

1. **Plan de situaţie – Anexa 1**
2. **Fişa geotehnică a forajului F 1 – Anexa 2**
3. **Buletine analize de laborator – Anexele 3**
4. **Diagramă penetrare dinamică cu con uşor – Anexa 4**
5. **Profil sondaje S1, S2, S3 – Anexa 5**

STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarei **S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.** în vederea stabilirii stratificaţiei, a caracteristicilor fizico–mecanice ale terenului din zona activă, precum şi a condiţiilor de fundare pentru: **Întocmire PUZ şi RLU aferent "Zonă mixta: Locuinte si functiuni complementare si servicii comert", conform aviz de oportunitate.**

1.2. Programul de investigaţii a cuprins lucrări specifice pentru:

– identificarea succesiunii stratigrafice;

– determinarea caracteristicilor fizico–mecanice ale terenului de fundare în secţiunea zonei active;

– precizarea poziţiei nivelului hidrostatic;

– stabilirea condiţiilor de proiectare şi execuţie a lucrărilor de fundaţii pe amplasamentul propus;

1.3. Pe parcursul cercetărilor s-a ţinut cont şi de harta geologică a zonei, Normativul NP–074/2022 şi în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007, SR EN ISO 22476-2:2006, STAS 1243-88, STAS 1242/4-85, STAS 1242/3-87, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85 privind exigenţele şi metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

1.4. Amplasamentul cercetat privind întocmirea si verificarea documentaţiilor geotehnice:

· condiţii de teren……terenuri medii…….. 3 puncte

· apa subterana……..……fără epuismente …….. 1 puncte

· clasificarea construcţiilor după importanţă – redusă…… 2 puncte

· vecinătăţi…… …fără riscuri…… 1 punct

· încadrare conf. Normativ P100-1/2013 ag=0,20g; Tc=0,7s….2 puncte

total……9 puncte

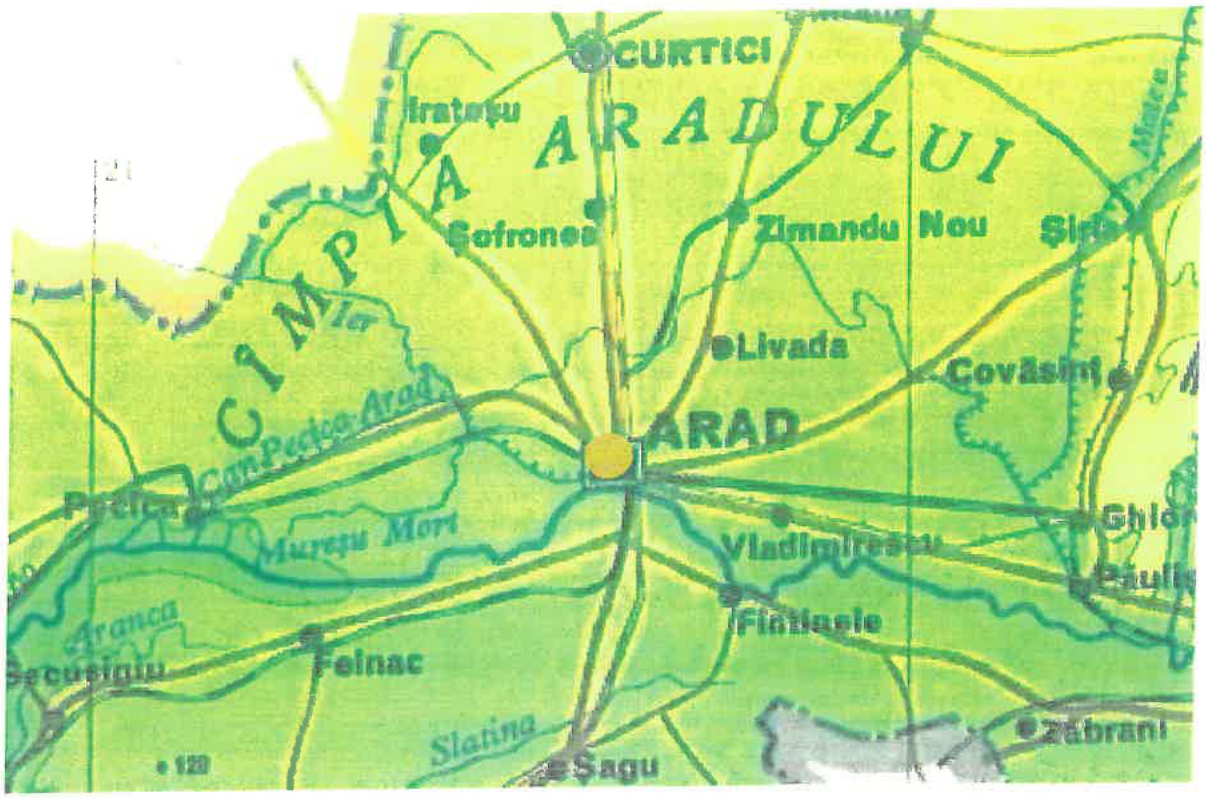
RISCUL GEOTEHNIC – REDUS

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1

2. DATE GENERALE

2.1. Amplasamentul cercetat se situează în localitatea Arad, inravilan, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, jud. Arad. În Anexa 1 poate fi urmărită poziţia forajului manual **F1**, a penetrării dinamice cu con uşor **Pd1** şi a sondajelor **S1, S2, S3** în raport cu limitele terenului prospectat.

2.2. Din punct de vedere geomorfologic terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico–mecanice care să–i pericliteze stabilitatea.

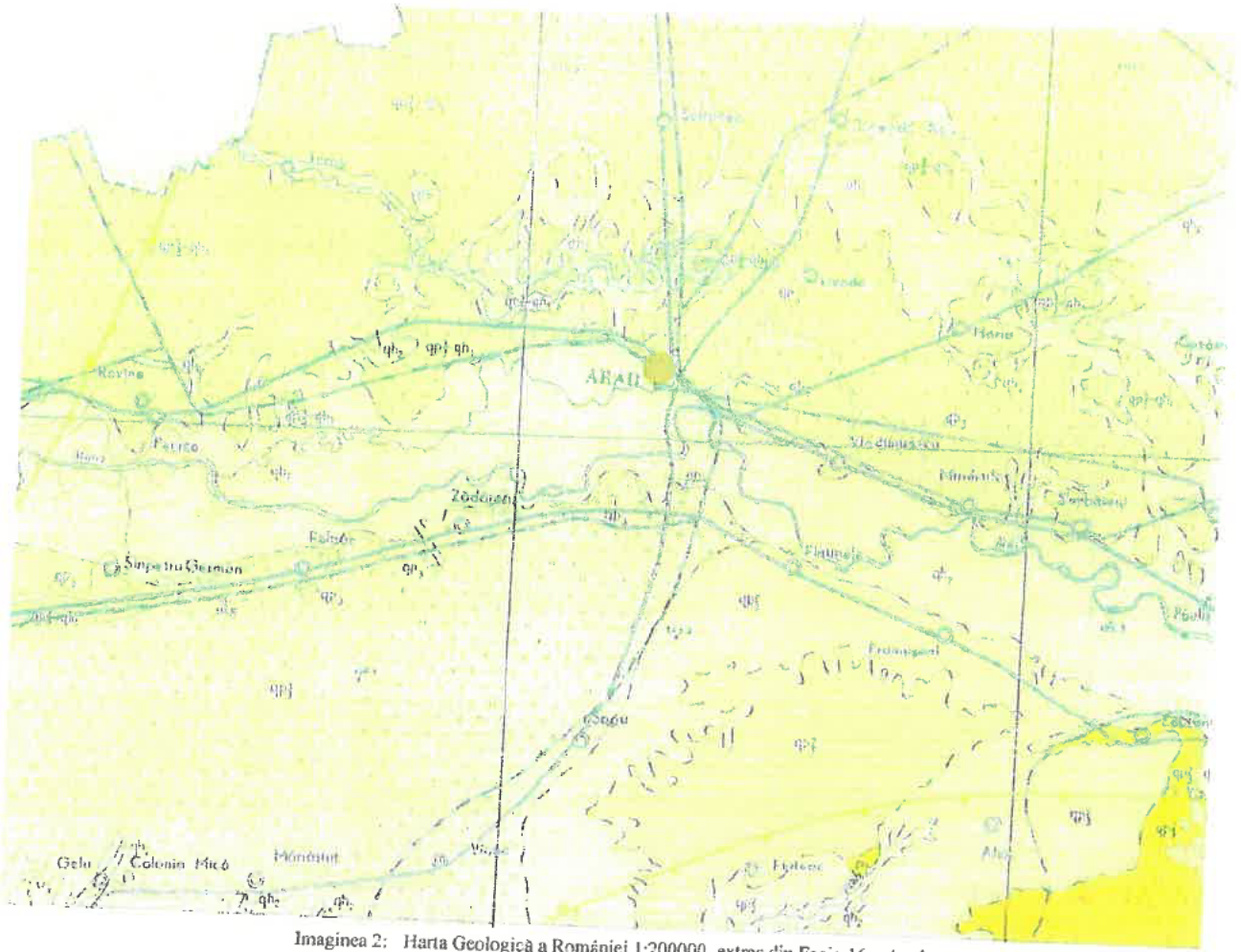


2.3. Din punct de vedere geologic amplasamentul este aşezat pe formaţiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline, granite şi gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant şi transgresiv formaţiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului şi cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m şi este alcătuit din formaţiuni lacustre şi fluviatile (pleistocen şi holocen) prezentând o stratificaţie în suprafaţă de natură încrucişată, tipică formaţiunilor din conurile de dejecţie. Este constituit din pietrişuri şi bolovănişuri în masa de nisipuri, cu intercalaţii de argile şi prafuri argiloase.

2.4. Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de faţă, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite uneori de umpluturi recente, eterogene,

caracteristică sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanţe foarte mici.

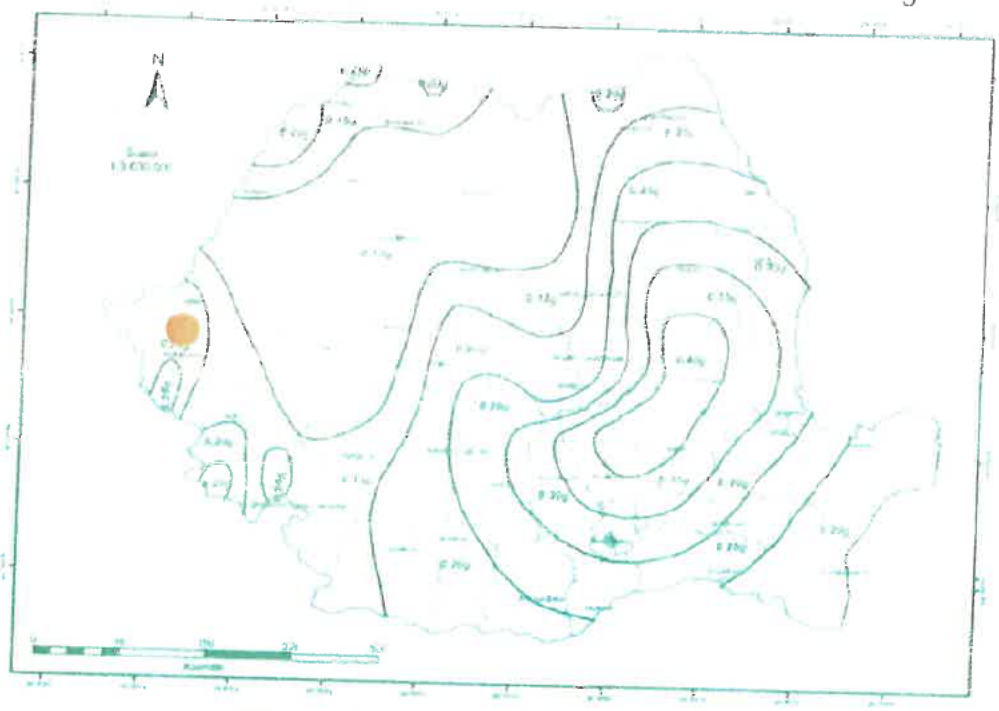
2.5. Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ T_c=0,7 sec. şi un coeficient seismic ag=0,20g.



Imaginea 2: Harta Geologică a României 1:200000, extras din Foaia 16 – Arad.
• zona de execuţie a lucrărilor geotehnice

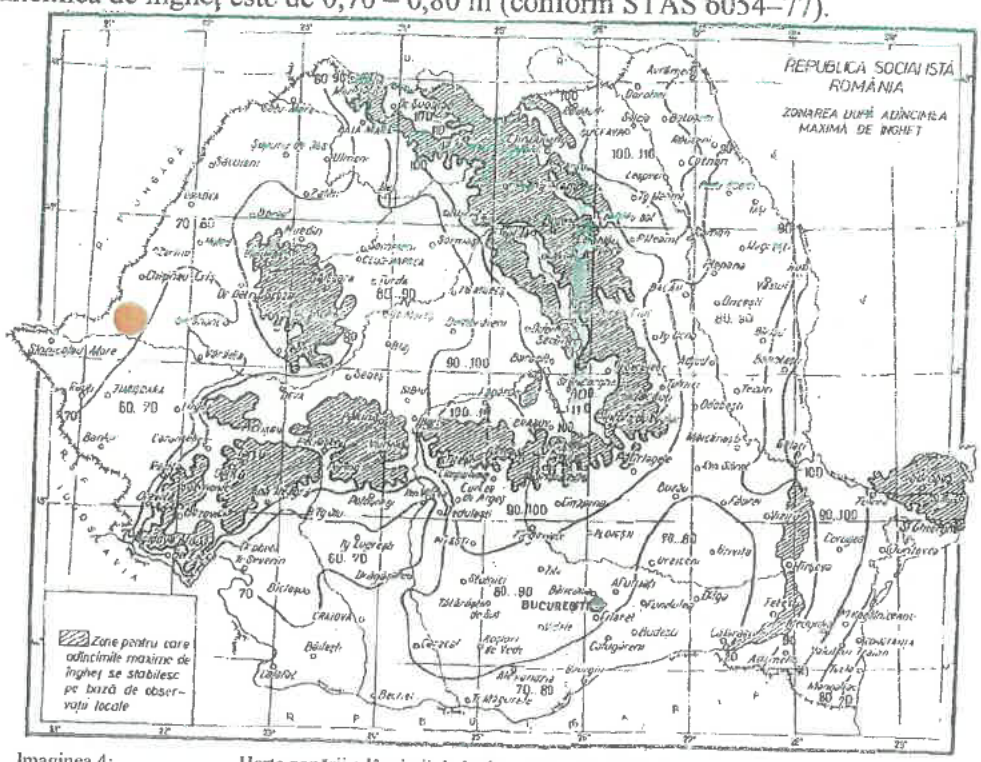
2.6. Adâncimea de îngheţ este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054–77).

2.7. Conform zonării seismice după Normativul P–100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ T_c–0,7 sec. şi un coeficient seismic a_g – 0,20 g.



Imaginea 3: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului
• zona de execuție a lucrărilor geotehnice

2.8. Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054–77).



Imaginea 4: Harta zonării adâncimii de îngheț, extras din 6054-77.
• zona de execuție a lucrărilor geotehnice

2.9. Din punct de vedere climatic, Zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influențe submediteraneene.

3. CERCETAREA TERENULUI, STRATIFICAȚIA, CARACTERISTICI FIZICO–MECANICE

3.1. Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic: **Întocmire PUZ și RLU aferent "Zonă mixtă: Locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț", conform aviz de oprtunitate**, geologia regiunii și prevederile STAS 1242/4-85, STAS 1242/87, [illegible] adâncime, o penetrare dinamică cu con ușor PDU- **Pd1** si trei sondaje **S1, S2 și S3** (Anexa 1).

3.2. Forajul a fost realizat cu o freză manuală cu diferite sape marca **Eijkelkamp, model 01.11. SO,** recuperajul obținut fiind de 90%.

3.3. În urma realizărilor prospecțiunilor de teren prezentate mai sus, în forajul executat a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

***Forajul F1**
- strat de beton de 0,10 m
- umplutură argiloasă nisipoasă cu resturi de materiale de construcție de 0,60 m (0.10-0,70 m);

- argilă prăfoasă, plastic consistentă, maronie-cenușie de 0,90 m grosime (0,70 m-1,60 m);

- argilă plastic vârtoasă, maronie de 0,70 m grosime(1,60 m-2,30 m);

-praf argilos nisipos plastic consistent, cenușiu de 1,00 m (2,30 m-3,30 m);

- nisip prăfos, cenușiu-gălbui de 0,70 m grosime (3,30 m-4,00 m); Strat neepuizat. **NH-3,00 m**

3.4. O mai bună imagine a stratificației întâlnite poate fi urmărită în Fișa geotehnică a forajului **F1** (Anexa 2).

3.5. **Pentru aprecierea capacității** portante a stratificației menționate s-a realizat și o penetrare dinamică cu con, folosindu-se penetrometrul dinamic ușor (PDU) care are o masă de cădere a berbecului de 10 kg, înălțimea de cădere 0,50 m și suprafața conului de bază de 10 cm^2.

Rezultatele încercărilor de penetrare sunt prezentate în diagrama de penetrare făcută (Anexa 4). Diagrama realizată pune în evidență numărul de lovituri a berbecului pentru pătrunderea cu 10 cm a conului (N_{10}), ceea ce permite să se aprecieze variația rezistenței la penetrare pe adâncime.

Numărul de lovituri obținute N=8-24 indică pământuri coezive, plastic consistente, vârtoase și necoezive de îndesare medie.

3.6. Sondajul S1 a deschis o fundație din beton simplu, de cca.0,40 m grosime la -0,70 m adâncime față de -0,55(CTN). Soclul din beton simplu de cca.0,40 m grosime este la +0,55 m față de ±0.00. Peretele de cărămidă are 0,25 m grosime, tencuit.

Sondajul S2 a deschis o fundație din beton simplu, de cca.0,35 m grosime la -1,00 m adâncime față de -0,78(CTN). Soclul din beton simplu de cca.0,35 m grosime este la +0,78 m față de ±0.00. Peretele de cărămidă are 0,25 m grosime, tencuit.

Sondajul S3 a deschis o fundație din beton simplu, de 0,50 m grosime la -0,80 m adâncime față de ±0.00(CTN). Soclul din beton simplu de 0,25 m grosime este la +0,55 m față de ±0.00. Zidul din bolțari BCA are 0,25 m grosime.

4. APA SUBTERANĂ

4.1. În forajul **F1** apa subterană a fost interceptată la adâncimea de **-3,00 m față de CT.**

4.2. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CT.**

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

5.1. Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției;
- stratificația interceptată în foraj este omogenă, dedesubtul umpluturii, aflându-se pământuri de natură coezivă până la adâncimea de -4,00 m. Strat neepuizat.
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,00 m față de CT.
- **lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a construcției, prezența unor pământuri cu o compresibilitate mijlocie și o capacitate portantă medie.**

5.2. Având în vedere caracteristicile pământurilor din cuprinsul zonei active a fundației și caracteristicile construcției, rezultă ca fiind posibilă fundarea directă a extinderii, considerând următorii parametri:

5.2.1. Terenul de fundare este argila prăfoasă plastic consistentă de la -0,70 m.

ANALIZE DE LABORATOR

***F1/P1 – Adâncimea 1,00 m -1,30 m**

Argila prăfoasă plastic consistentă este caracterizată prin următorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacității portante a terenului de fundare:

- greutatea volumică	$\gamma = 18{,}06$ kN/m^3
- umiditatea naturală	$w = 24{,}1\%$
- limita de frământare	$w_p = 19{,}7\%$
- limita de curgere	$w_L = 35{,}4\%$
- indice de plasticitate	$Ip = 15{,}5\%$
- indice de consistență	$Ic = 0{,}72$
- umflare liberă	$U_l = 65\%$

5.2.2. Aceste tipuri de pământuri, în funcție de rezultatele analizelor de laborator (granulometrie, indice de plasticitate, indice de consistență, umiditate, umflare liberă, etc.), conform nomogramei Casagrande, se pot încadra în gruparea cu simboluri **4b**, adică sunt anorganice cu compresibilitate mijlocie, umflare liberă mare, foarte sensibile la îngheț – dezgheț (4b) – STAS 1709/2 – 90.
Ca material pentru terasamente, aceste pământuri sunt de calitate **mediocră**.

5.2.3. Aceste pământuri conform STAS 1913/12-88, privind clasificarea pământurilor cu umflări și contracții mari aparțin categoriei pământurilor **puțin active**.

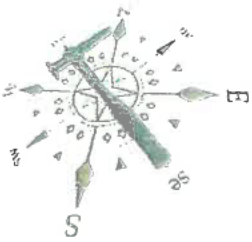
5.2.4. În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază $\overline{P}conv$, conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației B=1,00 m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat D_f =2,00 m, este $\overline{P}conv.$ = 240 kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$P conv. = \overline{P}conv. + C_B + C_D$, (kPa)
În care C_B - corecție de lățime
C_D - corecție de adâncime
Corecția de lățime B≤5 m se determină cu relația $C_B = \overline{P}_{conv.} \times K_l \times (B-1)$, unde

$\overline{P}$ conv. = 240 kPa
$K_l = 0{,}05$

Corecția de adâncime pentru D_f <2 m, se determină cu relația:

$$C_D = \overline{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \quad [kPa]$$



5.2.5. Terenul de fundare în funcţie de rezistenţa la săpare se încadrează în felul următor:

- săpătura manuală – teren mediu
- săpătura mecanică – teren categoria I şi II

5.3. Având în vedere planeitatea amplasamentului, stabilitatea terenului este asigurată. Totuşi, lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi, eventual epuismente etc. se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169–83, Ts etc.)

5.4. După realizarea săpăturilor pentru fundatii, înainte de turnarea betonului, se va solicita

5.5. În această documentaţie sunt prezentate interpretări şi recomandări profesionale. Ele sunt bazate parţial pe evaluarea informaţiilor de ordin tehnic pentru amplasamente limitrofe şi parţial pe experienţa noastră generală asupra condiţiilor geotehnice din zonă.

5.6. Dacă în timpul execuţiei sunt întâlnite condiţii stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentaţie geotehnică sau regimul de înalţime sau structura construcţiilor proiectate se schimbă, trebuie să fim anunţaţi pentru a evalua efectele asupra comportării terenului de fundare şi implicit a noii structuri.

5.7. Recomandările prezentate în această documentaţie sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcţii.

Verificare Af:

[redacted]

Întocmit:

[redacted]

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex
Str. Gen. Dragalina nr. 24 – Timişoara
Mobil: 0766 318 344

Nr. 37689/29.04.2025

REFERAT A

privind verificarea de calitate la cerinţa

ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT , ZONĂ MI
COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ, CO
ARAD, INRAVILAN, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, JUD. ARAD , PR.3148/2025

FAZA: PUZ + RLU

1. **Date de identificare**
   - Proiectant de specialitate: SC TERRATECHNIK SRL, Arad, str. I.I.C Brătianu, nr.6-8, ap.6
   - Amplasament:mun. Arad, intravilan, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, JUD. ARAD
   - Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. ARAD
   - Data prezentării proiectului pentru verificare: 28.04.2025.

2. **Caracteristici principale ale proiectului**
   - **STUDIU GEOTEHNIC PUZ + RLU** cu datele generale referitoar la amplasament, categoria geotehnică, descrierea geologică şi geomorfologică a amplasamentului, datele climatice, lucrările de investigare geotehnică efectuate, buletine de analiză şi interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii şi recomandări privind terenul de fundare, capacitatea portantă a terenului de fundare.
   - **Anexe grafice şi tabelare:** Plan de situaţie, plan de încadrare în zonă, fişa de stratificaţie a forajului geotehic F1, efectuat la adâncime de – 4,00 m, diagrama de penetrare dinamică cu con PDU, s-au efectat şi 3 sondaje S1 ÷ S3 buletine de analiză ale încercărilor geotehnice de laborator efectuate, caracteristicile geotehnice ale pământurilor care formează zona activă a terenului de fundare, conf. Studiului geotehnic elaborat

3. **Documente prezentate la verificare:**
   - Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:
     STUDIU GEOTEHNIC PUZ + RLU
   - Caietele de sarcini: -
   - Breviar de calcul: -
   - Planşele cu soluţia proiectată: -
   - Alte documente: Plan de situaţie, plan de încadrare în zonă, fişa de stratificaţie a forajului geotehic F1, efectuat la adâncime de – 4,00 m, diagrama de penetrare dinamică cu con PDU,s-au efectat şi 3 sondaje S1 ÷ S3 buletine de analiză ale încercărilor geotehnice de laborator efectuate, caracteristicile geotehnice ale pământurilor care formează zona activă a terenului de fundare, conf. Studiului geotehnic elaborat

4. **Observaţii şi recomandări**
   - **STUDIUL GEOTEHNIC PUZ + RLU** verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare, conf. Normativ NP 074/2022, Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii .

5. **Concluzii finale**
   - **STUDIUL GEOTEHNIC PUZ + RLU** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii proiectului **ÎNTOCMIRE PUZ ŞI RLU AFERENT , ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ, CONFORM AVIZ DE OPRTUNITATE, ARAD, INRAVILAN, CF 335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793, JUD. ARA**

Am primit,

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 18118 din 28.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 418 din 13 MAR. 2025

În scopul :
Lucrari de: -- RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE si REABILITARE MAGAZIE --

Ca urmare a cererii adresate de **SC ANDROMEDA-COM SRL** , pers. juridica cu sediul în jude[redacted] municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poșta[redacted] bc , sc. , [redacted] telefon , e-mail **paulfeier@yahoo.com**, înregis[redacted] nr. 18118 din 28.02.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. PROF.DR.ILARION FELEA** , nr. **65**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 366053 ARAD;**

TOP: **NR.TOP/CAD: 366053;**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

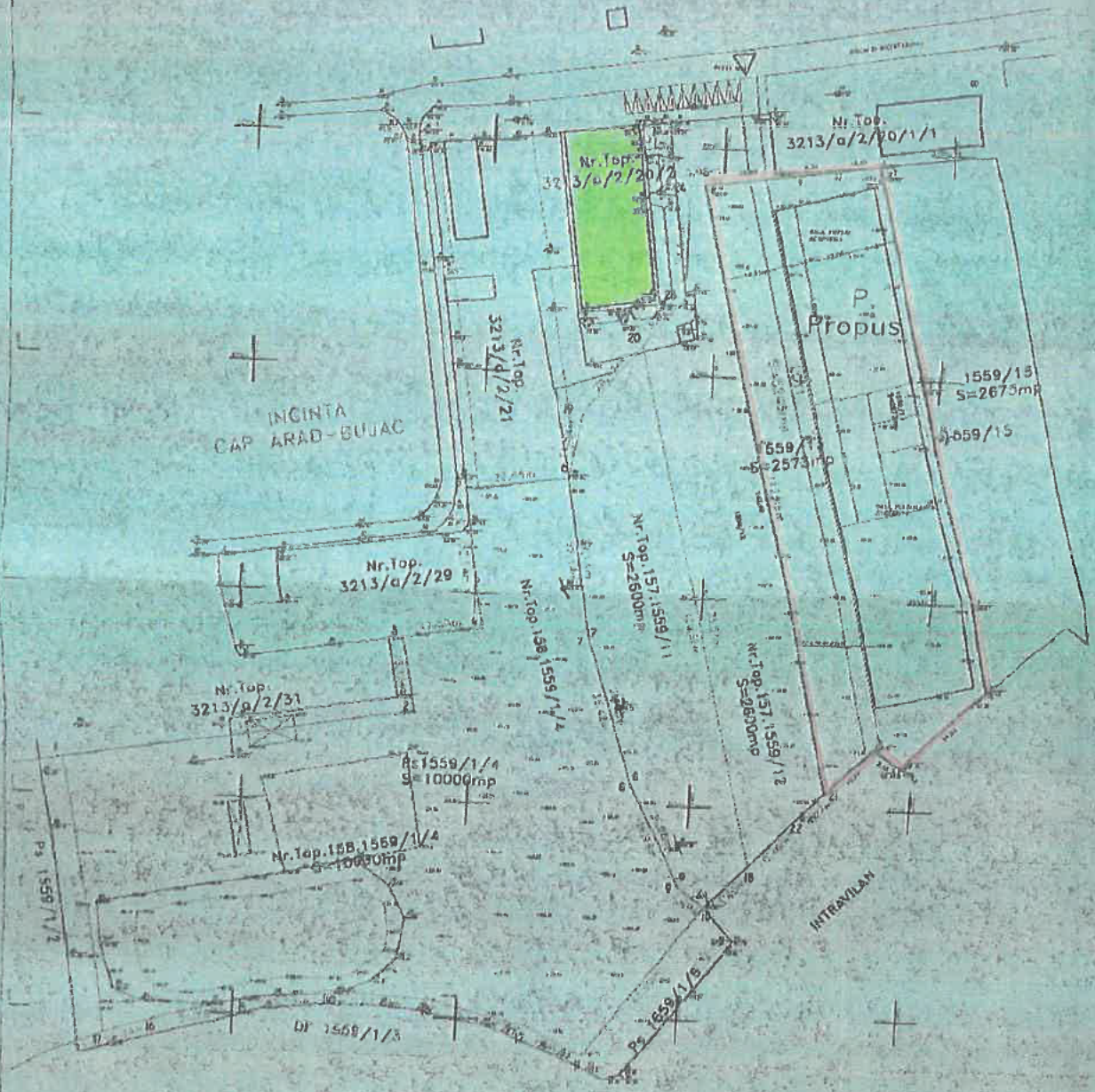
Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietatea privata a SC ANDROMEDA-COM SRL.
Suprafata terenului conform extras CF nr. 366053 ARAD - S=646mp ;
Conform extras CF pe imobil sunt edificate cladirile C1.
-- (C1) - MAGAZIE - PARTER-: SC=SD=148mp;
Categoria de folosinta: curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG:-UTR nr.16- An16 - Subzona unitati agricole nepoluante -
Functiunea dominanta a zonei: zona rezidentiala(locuinte, dotari aferente).
Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale,prestari servicii.
Folosinta actuala: teren cu constructii in incinta fostului CAP Bujac --
Se solicita: -- RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE si REABILITARE MAGAZIE --

PLAN DE SITUATIE
scara 1:1000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara %



S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD STR. LUCIAN BLAGA NR. 17, JUD. [redacted]		Beneficiar Denumire proiect	SC Marnov Trading SRL Construire - baza sportiva si agrement	PR. NR. 11/2013
Sef proiect	arh. FEIER R.	scara 1:1000; 1:5000	PLAN SITUATIE SI INCADRARE IN ZONA	CU
Proiectat Verificat Desenat	arh. FEIER R. arh. FEIER P. arh. stg. IORDAN [redacted]	iulie 2013		01 A

E INCADRARE IN ZONA
5000

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 415 din 03.03.2020
[redacted]

LEGENDA
Extindere si mansardare propusa
Cladiri existente + mansardare propusa
Limita de proprietate

[redacted]

ificat Arh Feier Paul

C. ARTNOVA S.R.L. ARAD STR.LUCIAN BLAGA NR.17 ,JUD. ARAD			Beneficiar	SC ANDROMEDA-COM SRL	PR. NR.
			Denumire proiect	REABILITARE, EXTINDERE SI MANSRDARE IMOBIL EXISTENT	
proiect	arh. FEIER P.		scara 1:1000; 1:5000	PLAN SITUATIE SI INCADRARE IN ZONA	CU
inat	arh. stg. PONTA C.		IANUARIE 2020		01 A

S.C. TERRATECHNIK S.R.L.
Nr. ord. reg. com. / an: J02/1976/2006
C.I.F. RO19142537
Sediul: str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, jud. Arad
Banca: Transilvania
Cont: RO 16 BTRL 0020 1202 B969 90XX

Amplasament : mun. Arad, str. Prof. dr. Ilarion Felea , nr. 65, CF 366053, jud. Arad
Beneficiar : S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Data : 22.04.2025.

FIŞA GEOTEHNICĂ A FORAJULUI F1

ANEXA 2

Cota faţă de 0,00 foraj	Grosimea stratului	Cota apei subterane	Stratificaţie	Descrierea litologică cf. STAS 1243/88	Nr. şi felul probei	Cota proba 0,00 foraj	Compoziţie granulometrică: Prundiş	Pietriş	Nisip	Praf	Argilă	Limita plasticitate inferioară Wp	Umiditatea naturală W	Limita plasticitate superioară W_L	Indice de plasticitatea Ip	Indice de consistenţă Ic: curgător	moale	consistent	vârtos	tare	Greutatea volumică	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Proba comp. tasare: Modul deformaţie	Deformaţia specifică	I_D: Grad de îndesare	Forfecare şi zdrobire: Unghiul de frecare	Coeziune
0,00	m	m				m	%					%				%					kN/mc	n %	e	S_r	M daN/cmp	cm/m		grad Ø	c daN/cmp
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
-0,10	0,10			Strat de beton		-0,10																							
	0,60			Umplutură argiloasă prăfoasă cu pietriş, piatră spartă şi resturi de materiale de construcţii																									
-0,70						-0,70																							
	0,90			Argilă prăfoasă plastic consistentă, maronie - cenuşie	P1		-	0,8	17,2	36,8	45,2	19,7	24,1	35,2	15,5	-	-	0,72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-1,60						-1,60																							
	0,70			**Argilă plastic vârtoasă, maronie**																									
-2,30						-2,30																							
	1,00	NH		Praf argilos nisipos plastic consistent, cenuşiu																									
-3,00																													
-3,30						-3,30																							
	0,70			Nisip prăfos, cenuşiu - gălbui																									
-4,00						-4,00																							

NOTĂ : prezenta stratificaţie nu poate fi extinsă pentru întregul amplasament prospectat; ea este valabilă doar pentru forajul identificat.

NOTA ▭ Probe analizate parţial
▥ Probe analizate total

sing. [redacted] Ileana

TERRA TECHNIK

ANALIZE DE LABORATOR GEOTEHNIC
310002 - Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, Tel: 0724-240.059, e-mail: terratechnik@yahoo.com
Banca Transilvania, Cont COD IBAN: RO 16 BTRL 002 0 1202 B989 90XX
C.I.F: RO19142537 | O.R.C: J O2/1976/2006 | TREZORERIA Arad: RO 26 TREZ 0215 069X XX01 9388

Anexa 3

Test report no./ Raport încercare nr. 3148 from/din 24.04.2025
Soil Clasification / Clasificare pământ STAS 1243 - 88, 2914 - 84

Customer / Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Contract no./ Contract nr.: 3148 / 2025
Sample no. / Proba nr.: F1 / P1
Sampling place / Locul recoltării: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053

Project / Lucrarea: 3148 / 2025
Sampling date / Data prelevării: 22.04.2025.
Date of the analysis / Data efectuării analizei: 24.04.2025.

Drilling / Foraj	Depth of Sample / Adâncimea de prelevare (m)	SOIL TYPE / Denumire Material cf. STAS 1243 - 88	Grading / Granulozitatea cf. STAS 1913/5 - 85				Natural Moisture / Umiditatea naturală - w (%) cf. STAS 1913/1 - 82	Plasticity / Plasticitatea cf. STAS 1913/4 - 89				Frost Sensivity / Sensibilitatea la îngheț cf. STAS 1709/2 - 90	The Quality of Soil for Earthworks / Calitate material pt. terasamente cf. STAS 2914 - 84
			% > 2,00 mm	% 0,05-2 mm	% 0,005-0,05 mm	% < 0,005 mm		Liquid Limit / Limita de curgere - W_L (%)	Plastic Limit / Limita de frământare - Wp (%)	Plasticity Index / Indice de plasticitate - Ip (%)	Consistency Index / Indicele de consistență - Ic (%)		
F1 / P1	1,00-1,30	Dusty plastic vigorous clay / Argilă prăfoasă plastic consistentă	0,8	17,2	36,8	45,2	24,1	35,2	19,7	15,5	0,72	P5 Foarte sensibil	Mediocră

The test report contains 1 page, 3 anexes and it was emitted in duplicate without any external influences.
Raportul conține 1 pagină, 3 anexe și a fost eliberat în 2 exemplare fără influențe exterioare.
It is not allowed to multiply the report or use it for other purposes without the approval of issuer.
Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat fără aprobarea emitentului.
The results of the report are reffering to the tested sample.
Rezultatele din raportul de încercare se referă strict la eșantionul supus încercărilor.

Drafted / Întocmit: sing. Csòti Gàbor
Verified / Verificat: ing. geolog Jambor Ileana

Name / Nume:
Signature / Semnătura

Code / Cod: PS - 7.8 - GTF 01

TERRATECHNIK

ANALIZE DE LABORATOR GEOTEHNIC
310002 - Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, Tel: 0724-240.059, e-mail: terratechnik@yahoo.com
Banca Transilvania, Cont COD IBAN: RO 16 BTRL 002 0 1202 B989 90XX
C.I.F: RO19142537 | O.R.C: J 02/1976/2006 | TREZORERIA Arad: RO 26 TREZ 0215 069X XX01 9388

Determinarea granulozității

Anexa 3a

Customer / Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Contract no./ Contract nr.: 3148 / 2025
Sample no. / Proba nr.: F1 / P1
Sampling place / Locul recoltării: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053

Project / Lucrarea: 3148 / 2025
Sampling date / Data prelevării: 22.04.2025.
Date of the analysis / Data efectuării analizei: 24.04.2025.

1. Screening method (Dry material) / Metoda cernerii (material uscat) : **- conform STAS 1913/5 - 85**

Masa material	Dimensiune ochi sită sau ciur (mm)		Cantitatea rămasă		Treceri (%)
Totală	sita	ciur	g	% pe ciur	
M (g)		40			
50		31	0,00	0,00	100,00
		20	0,00	0,00	100,00
		16	0,00	0,00	100,00
		7	0,00	0,00	100,00
		5	0,00	0,00	100,00
		3	0,00	0,00	100,00
		2	0,16	0,32	99,68
		1	0,18	0,36	99,32
			0,98	1,96	97,36
			48,68		

2. Screening method (washed material) / Metoda cernerii (material spălat)

Weight/ Masa		g față de m	% față de M	Treceri (%)
m(g)				
7,16	0,5	1,15		
	0,25	1,13	2,30	95,06
	0,2	0,99	2,26	92,80
	0,1	2,00	1,98	90,82
	0,063	1,89	4,00	86,82
Trec prin	0,063	41,52	3,78	83,04

Passing throught/ Trece pe 0,063 = 83,04 %

3. Sedimentation method/ Metoda sedimentării : Areometrul nr. 2 $\Delta R_{HMF} = -0,5$

Skeleton density/ Densitatea scheletului q_s = 2,68

Time of reading/ Ora citirii	Timpul de sedim.(min)	Temperatura citită (C°)	Citire areometru R	Citire corectată $R'=R+\Delta R_{HMF}$	Diametru granulă d (mm)	Corecția de temperatură Ct	R'+Ct	mp
9:55								
	1	21,5	22,2	21,7	0,0447	0,29	22,0	70,16
	2	21,5	20,8	20,3	0,0344	0,29	20,6	65,69
	5	21,5	18,0	17,5	0,0225	0,29	17,8	61,12
	10	21,5	16,2	15,7	0,0163	0,29	16,0	58,47
	20	23	14,4	13,9	0,0117	0,58	14,5	55,07
	40	23	12,8	12,3	0,0084	0,58	12,9	52,87
	90	23,5	11,0	10,5	0,0057	0,70	11,2	47,12
	120	23,5	10,2	9,7	0,0050	0,70	10,4	44,57
14:55	300	24	8,4	7,9	0,0032	0,81	8,7	38,79

Name / Nume :

Drafted / Întocmit: sing. Csòti Gábor

Verified / Verificat: ing. geolog Jambor Ileana

Rezultatele obținute se referă numai la obiectul (proba) supus(ă) determinării/analizei. BULETINUL DE ANALIZĂ nu poate fi reprodus sau folosit în alte scopuri fără aprobarea scrisă a LABORATORULUI GEOTECHNIC al S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

TERRA TECHNIK

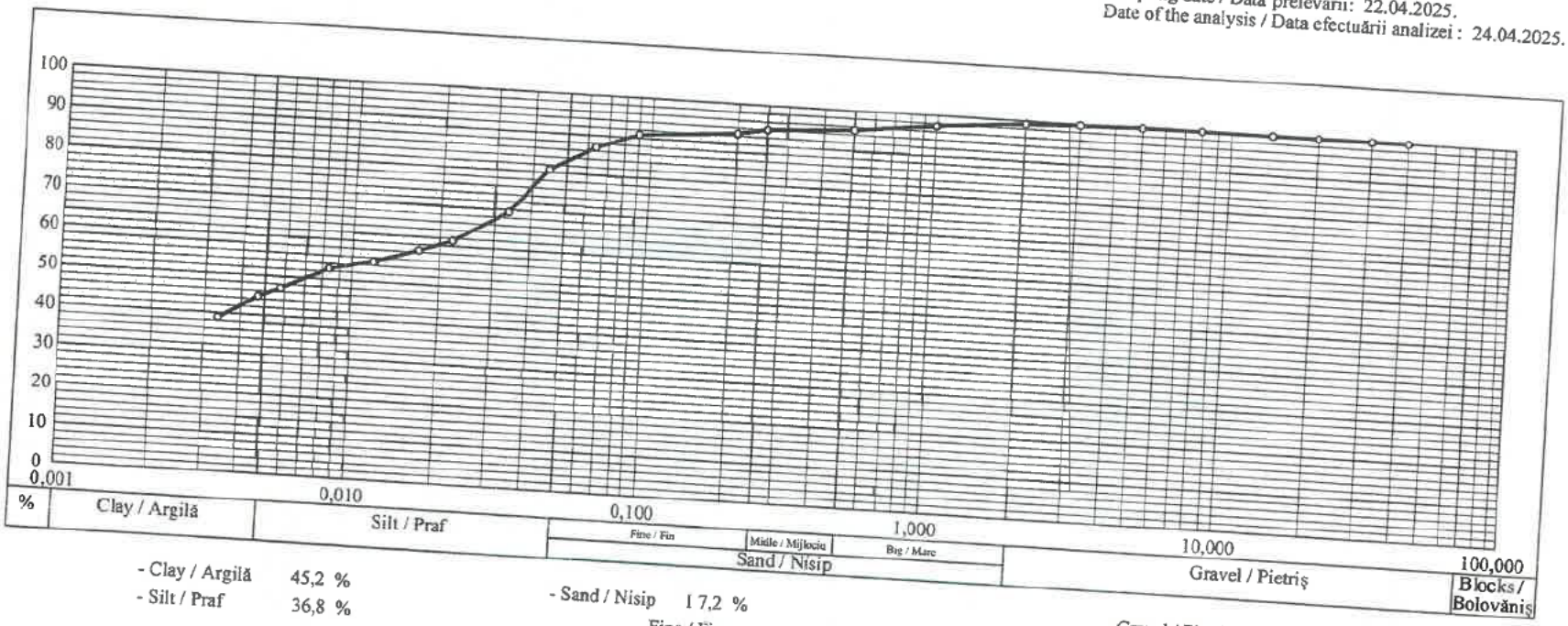
ANALIZE DE LABORATOR GEOTEHNIC
310002 - Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, Tel: 0724-240.059, e-mail: terratechnik@yahoo.com
Banca Transilvania, Cont COD IBAN: RO 16 BTRL 002 0 1202 B989 90XX
C.I.F: RO19142537 | O.R.C: J 02/1976/2006 | TREZORERIA Arad: RO 26 TREZ 0215 069X XX01 9388

Anexa 3b

DIAGRAMA DISTRIBUȚIEI GRANULOMETRICE

Customer / Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Contract no./ Contract nr.: 3148 / 2025
Sample no. / Proba nr.: F1 / P1
Sampling place / Locul recoltării: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053

Project / Lucrarea: 3148 / 2025
Sampling date / Data prelevării: 22.04.2025.
Date of the analysis / Data efectuării analizei: 24.04.2025.



- Clay / Argilă 45,2 %
- Silt / Praf 36,8 %
- Sand / Nisip 17,2 %
  - Fine / Fin 10,2 %
  - Midle / Mijlociu 3,9 %
  - Big / Mare 3,1 %
- Gravel / Pietriș 0,8 %
- Blocks / Bolovăniș

SOIL TYPE : Dusty plastic consistent clay
Denumire material : Argilă prăfoasă plastic consistentă

Name / Nume :

Drafted / Întocmit: sing. Csóti Gábor
Verified / Verificat: ing. geolog Jambor Ileana

Signature / Semnătura

Rezultatele obținute se referă numai la obiectul (proba) supus(ă) determinării/analizei. BULETINUL DE ANALIZĂ nu poate fi reprodus sau folosit în alte scopuri fără aprobarea scrisă a LABORATORULUI GEOTECHNIC al S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

TERRA TECHNIK

ANALIZE DE LABORATOR GEOTEHNIC

310002 - Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, Tel: 0724-240.059, e-mail: terratechnik@yahoo.com

Banca Transilvania, Cont COD IBAN: RO 16 BTRL 002 0 1202 B989 90XX

C.I.F: RO19142537 | O.R.C: J 02/1976/2006 | TREZORERIA Arad: RO 26 TREZ 0215 069X XX01 9388

Anexa 3c

Umiditatea naturală și limitele de plasticitate

conform STAS 1913/4 - 1986

Customer / Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Contract no./ Contract nr.: 3148 / 2025
Sample no. / Proba nr.: F1 / P1
Sampling place / Locul recoltării: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053

Project / Lucrarea: 3148 / 2025
Sampling date / Data prelevării: 22.04.2025.
Date of the analysis / Data efectuării analizei: 24.04.2025.

Determinarea	Natural moisture / Umiditate naturală W (%)			Plastic limit / Limita de frământare W_p (%)			Liquid limit / Limita de curgere W_L (%)	
Nr. determinării	1	2	3	1	2	3	1	2
Lovituri (Casagrande)							34	32
Umed+tara(A)	63,63	67,06	73,62	15,87	16,16	16,11	20,71	23,14
Uscat+tara(B)	55,65	59,18	65,69	14,81	15,06	15,00	18,91	21,53
Tara(C)	22,61	26,54	32,46	9,34	9,38	9,53	13,47	16,75
Nr. Capsulă	11	9	5	10	8	4	7	6
A - B	7,98	7,88	7,93	1,06	1,10	1,11	1,80	1,61
B - C	33,04	32,64	33,23	5,47	5,68	5,47	5,44	4,78
w =(A - B)/(B - C)·100	24,15	24,14	23,86	19,38	19,37	20,29	35,09	35,28
w % mediu	24,05			19,68			35,19	

Natural moisture / Umiditatea naturală - W (%)		24,05
Plastic limit / Limita de frământare - W_p(%)		19,68
Liquid limit / Limita de curgere - W_L(%)		35,19
Plasticity index / Indice de plasticitate - I_p(%)	$I_p = W_L - W_p$	15,51
Consistency index / Indice de consistență - I_c(%)	$I_c = (W_L - W)/I_p$	0,72

Name / Nume :

Drafted / Întocmit: sing. Csóti Gábor

Verified / Verificat: ing. geolog Jambor Ileana

Sig[redacted]

Rezultatele obținute se referă numai la obiectul (proba) supus(ă) determinării/analizei. BULETINUL DE ANALIZĂ nu poate fi reprodus sau folosit în alte scopuri fără aprobarea scrisă a LABORATORULUI GEOTECHNIC al S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

TERRA TECHNIK

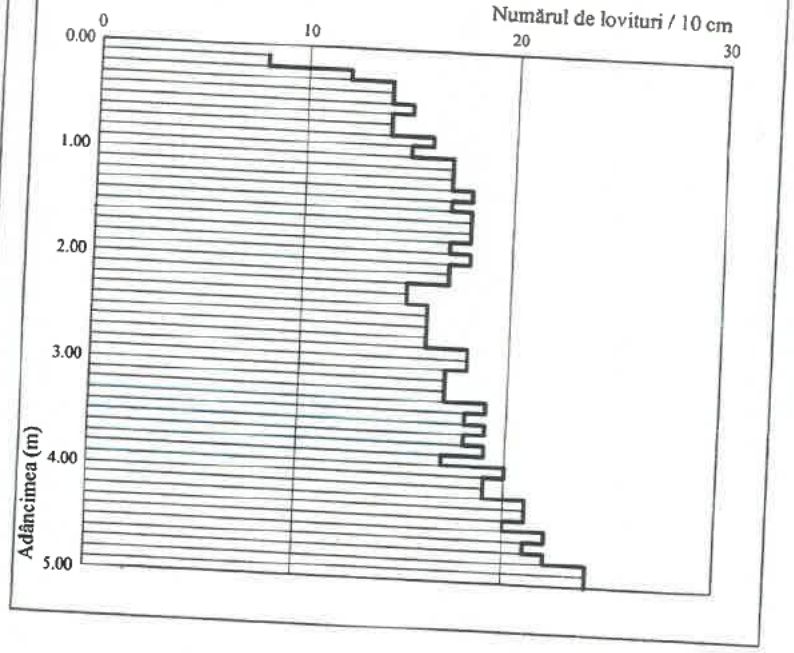
S.C. TERRATECHNIK S.R.L.
310002 - Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6, Tel: 0724-240.059, e-mail: terratechnik@yahoo.com
Banca Transilvania, Cont COD IBAN: RO 16 BTRL 002 0 1202 B989 90XX
C.I.F: RO19142537 | O.R.C: J 02/1976/2006 | TREZORERIA Arad: RO 26 TREZ 0215 069X XX01 9388

Anexa 4

Customer / Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
Project / Lucrarea: 3148
Performing date / Data efectuării: 22.04.2025.
Penetration place / Locul penetrării: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053

REZULTATUL INCERCARILOR DE TEREN PRIN PENETRARE DINAMICA USOARA CU CON

Diagrama penetrării cu con (tip PDU)



PDU
SR EN ISO 22476-2: 2006/A1: 2012

Pd. nr.1

ADÂN-CIMEA	NR. DE LOVIT.	OBS.	ADÂN-CIMEA	NR. DE LOVIT.	OBS.	ADÂN-CIMEA	NR. DE LOVIT.	OBS.	ADÂN-CIMEA	NR. DE LOVIT.	OBS.	ADÂN-CIMEA	NR. DE LOVIT.	OBS.
0.00	-		1.00	17		2.00	17		3.00	17		4.00	19	
10	8		10	17		10	17		10	17		10	19	
20	12		20	17		20	15		20	17		20	21	
30	14		30	18		30	15		30	19		30	21	
40	14		40	17		40	16		40	18		40	20	
50	15		50	18		50	16		50	19		50	22	
60	14		60	18		60	16		60	18		60	21	
70	14		70	18		70	16		70	19		70	22	
80	16		80	17		80	18		80	17		80	24	
90	15		90	18		90	18		90	20		90	24	

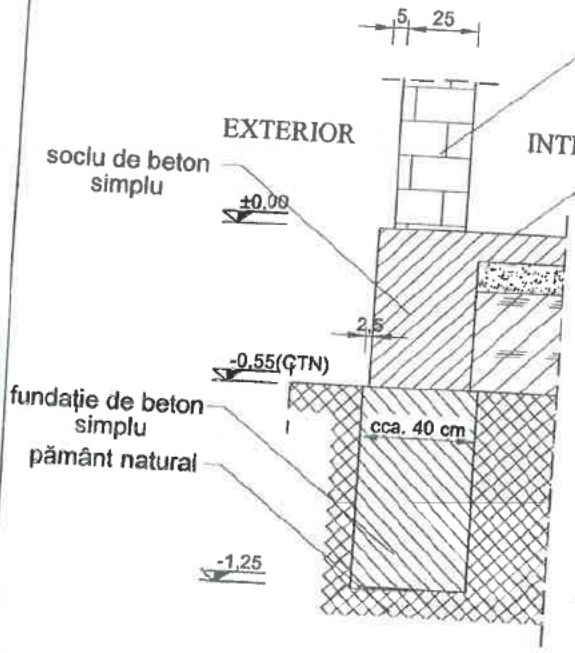
Drafted / Întocmit: Name / Nume : sing. Csóti Gábor
Verified / Verificat: ing. geolog Jambor Ileana

Sig[redacted]

Rezultatele obținute se referă numai la obiectul supus determinării. Acesta nu poate fi reprodus sau folosit în alte scopuri fără aprobarea scrisă a firmei S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

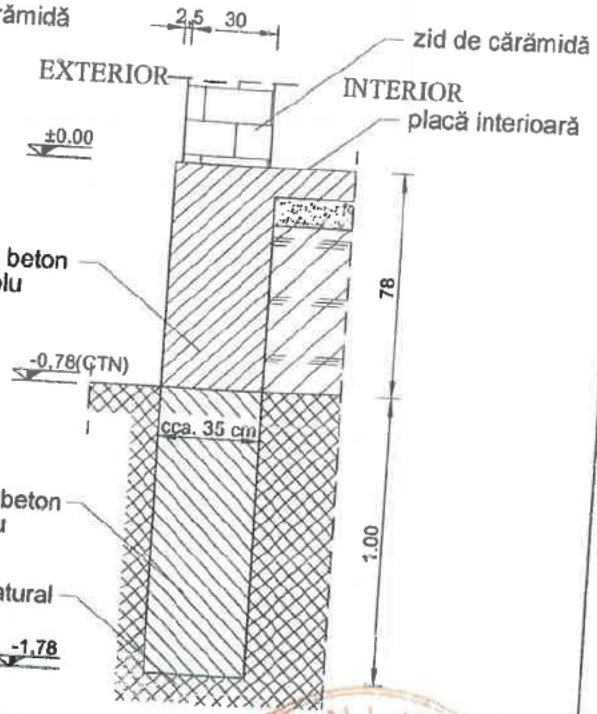
PROFIL SONDAJ S1

SECŢIUNE



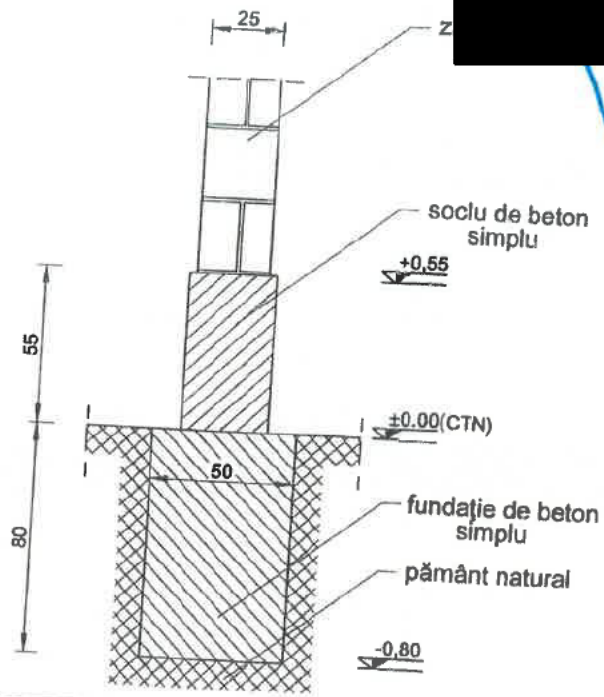
PROFIL SONDAJ S2

SECŢIUNE



PROFIL SONDAJ S3

SECŢIUNE



[redacted]

S.C. "TERRATECHNIK" S.R.L. mun. Arad, str. Ion I.C. Brătianu, nr. 6-8, ap. 6 CUI RO19142537; J02/1976/2006			Beneficiar: S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. Adresă lucrare: mun. Arad, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 65, CF 366053	Proiect nr: 3148/2025
Specificaţie	Nume	Se[redacted]	Scara 1:25	Denumire lucrare: RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ŞI REABILITARE MAGAZIE	Faza D.T.A.C.
Şef proiect	ing. Jambor Ileana				
Proiectat	sing. Csóti Gábor		Data 04.2025.	Denumire planşă: PROFILE SONDAJE S1, S2, S3	Planşa nr: Anexa 5
Desenat	sing. Csóti Gábor				

A-NUL CĂPRICEANĂ

13 MAI 2026

[redacted]

NR: 43815
DATA: 12/05/2026
COD: 2E5EE

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 19.05.2026

Subsemnatul PURCARU MIRCEA, S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L., S.C. MIRBEN ITP S.R.L., S.C. CORPORATE DESK S.R.L. în calitate de/reprezentant al _____ CUI 1702119 _____
cu sediul /domiciliul în judeţul ARAD
municipiul/oraşul/comuna ARAD
satul _____ cod poştal _____
str. PROF. DR. ILARION FELEA nr. 63 A
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax 0724692511 email studiom.arad@yahoo.com

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:

P.U.Z. ŞI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII - COMERŢ
pentru imobilul/teren situat în judeţul ARAD municipiul/oraş/comuna ARAD
_____ satul _____
sectorul _____ cod poştal _____ str. _____
nr. ____ bl. ____ sc. ____ et. _____ ap. ____ sau identificat prin _____
335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 -ARAD

Anexez:
- documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase, avize acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 43468571 CORPORATE DESK

MIRBEN ITP S.R.L. CUI.RO42498327 J2/445/2020 Curtici-Jud.Arad

[redacted]

Data 12.05.2026 Semnătura [redacted]

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale şi automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluţionării cererii depuse şi al îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 şi legislaţia naţională în vigoare privind protecţia şi securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terţi doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operaţiunile de prelucrare, beneficiaţi de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricţionarea prelucrării, dreptul la opoziţie, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum şi de dreptul la ştergerea datelor, în condiţiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteţi exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate şi datate, depuse la sediul instituţiei ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informaţii complete şi detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteţi afla la sediul instituţiei sau accesând pagina web a instituţiei www.primariaarad.ro, secţiunea „Prelucrare date".

PMA – A5 – 09

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

26 MAI 2026

[redacted]

Ă-NUL CAPRICEANA

[redacted]

NR: 48148
DATA: 25/05/2026
COD: 329AE

ADRESA DE INAINTARE

Alăturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, înaintăm către **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD,** Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU înregistrată cu **Nr. 43815/12.05.2026 – P.U.Z. ȘI R.L.U. - „ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ”**, situată în mun. Arad, intravilan, str. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948 (368704, 368703), 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378-Arad , jud. Arad, anexam în două exemplare completările/modificările solicitările conform listei de informații de verificat anexata.

Documente anexate:

- Memoriu PUZ
- RLU
- Plan de acțiune
- Parte desenată
- CUI firme
- Dovadă plată RUR – copie (originalul este în dosar)
- Avize originale CAA, Sistematizare circulație, Orange (ar trebui sa fie în dosar)- nu are anexa , parte desenata Aviz Delgaz

Răspuns - *Cum rămâne cu suprapunerea drumului care face legătura dintre Filotei și Volta și curțile extinse ale vecinilor de la sud de incinta propusă spre reglementare?* – fiind dom public informarea ține de autoritatea publică locală.

- CD

[redacted] **S.C. STUDIO M S.R.L**
Arh. Mircea Șoima

SOCIETATEA CUI 36441261 STUDIO M SOIMA J2/1045/2016 ARAD

REGISTRUL URBANISTILOR ROMÂNI Mircea ȘOIM arhitect-urbanist DZO E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

[redacted]

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

'/ 1 IUL. 2026 Capricana
AS D-NUL
[redacted]
NR: 60043
DATA: 30/06/2026
COD: 3E3A2

ADRESA DE INAINTARE

Alăturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, înaintăm către **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD,** Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU înregistrată cu **Nr. 43815/12.05.2026 – P.U.Z. ŞI R.L.U. - „ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ”**, situată în mun. Arad, intravilan, str. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948 (368704, 368703), 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378-Arad , jud. Arad, anexam în două exemplare completările/modificările solicitările conform listei de informații de verificat anexata.
Inreg cu nr 43815 /12.05.2026

Documente anexate:

- Memoriu PUZ
- RLU
- Plan de acțiune
- Parte desenată

Răspuns – *nu sunt 36 de loturi?* – sunt 34 de loturi, dar tianand cont ca numerotarea a fost facuta in continuare, doua loturi sunt cu condominii si servicii si comert, de aceaa sunt 34.
care este diferenta intre locuinte individuale si servicii vs. locuinte individuale si servicii-comert - cum se diferentiaza pe plansa? – diferenta se va face prin culoare, cele cu servicii si comert au hasura cu galben si rosu - LS, iar locuintele sunt galbene – Lsc.
de ce apare zona Z2 suprapusa peste loturile 21 si 22? nu sunt in zona diferite?- sunt ambele in zona Z2 pentru ce pe lotul 21 este permisa si schimbarea destinatiei cladirii cu functiunea de condominii si se poate pastra functiunea deja existentă – prestării servicii şi comerț.

- CD

S.C. STUDIO M S.R.L
Arh. Mircea Şoima

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Mircea T.
ŞOIMA
arhitect-urbanist
D Z2 E
[redacted]

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

08 JUL 2026

D-NUL CĂPRÎCEANĂ

NR: 62688
DATA: 07/07/2026
COD: 40BCA

ADRESA DE INAINTARE

Alăturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, înaintăm către **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD,** Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU înregistrată cu **Nr. 43815/12.05.2026 – P.U.Z. ŞI R.L.U. - „ZONĂ MIXTĂ: LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI SERVICII-COMERŢ”**, situată în mun. Arad, intravilan, str. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948 (368704, 368703), 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378-Arad , jud. Arad, anexam în două exemplare completările/modificările solicitările conform listei de informaţii de verificat anexata.

Documente anexate:

- Memoriu PUZ
- RLU
- Parte desenată
- CD

S.C. STUDIO M S.R.L
Arh. Mircea Şoima

Duplicat

PROCURĂ SPECIALĂ

-----Subsemnatul **FECKER MARKUS ANDREAS**, cetățean german, cunoscător al limbii române, născut la data de [redacted] localitatea [redacted] Hensau, str. Forackel Park, nr.11, conform declarației acestuia, identificat [redacted] de autoritățile competente din Germania, în nume propriu și în calitate de administrator al **S.C. CORPORATE DESK S.R.L.,** persoană juridică română, cu sediul în JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. PREOT DR. ILARION FELEA, NR.63, înmatriculată în O.R.C. sub nr. J02/403/2020, având cod unic de înregistrare 42455571, ***împuternicesc*** pe numitele **MILIAN IUSTINA** având cetățenia română, cu data de naștere [redacted] domiciliu în jud. [redacted] seria A [redacted] și/sau **HANGEA DIANA ALEXANDRA** având cetățenia română, cu data de [redacted] mandatari, atât împreună cât și separat, ca în numele nostru și pentru noi, **să administreze toate imobilele proprietatea mea și a S.C. CORPORATE DESK S.R.L. aflate pe teritoriul României**, împreună cu toate bunurile mobile ce se găsesc în ele.----------

-----Mandatarul nostru, va putea să se prezinte la autorităţile administraţiei locale competente, în vederea înscrierii în evidenţele fiscale a dreptului de proprietate și va putea solicita şi ridica certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilelor proprietatea noastră.----------

------Mandatarul nostru va putea să îndeplinească toate formalităţile necesare în vederea transferului, încheierii, modificării, rezilierii, în numele nostru și pentru noi, în condiţiile cele mai avantajoase pentru noi, cu societăţile comerciale de prestări servicii, de gospodărire comunală, respectiv S.C. ENEL ENERGIE S.A., PPC Energy, S.C. R.C.S & R.D.S. S.A., S.C. E.ON Gaz România S.A., Compania de Apă, sau oricare altă societate comercială de prestări servicii, care va considera de cuviinţă, **toate contractele pe care le va considera necesare** (inclusiv energie electrică, gaz, apa-canal, salubritate) privind imobilele proprietatea noastră, lăsând la latitudinea acestuia determinarea în concret a tuturor clauzelor contractuale.----------

-------Mandatarul nostru va putea depune toate documentele necesare, va putea achita orice fel de taxe, va putea ridica orice fel de acte, inclusiv contractele încheiate cu societăţile comerciale de prestări servicii, de gospodărire comunală.----------

------Mandatarul nostru, va putea ca în numele nostru și pentru noi să se prezinte şi să ne reprezinte la S.C. REȚELE ELECTRICE BANAT (FOSTĂ e-Distribuție Banat)S.A. sau la orice altă companie de furnizare a energiei electrice, în vederea racordării imobilelor la rețeaua publică de electricitate și semnării contractului, lăsând la latitudinea acestuia determinarea în concret a tuturor clauzelor contractuale, având mandat deplin în acest sens.----------

------În acest scop mandatarul nostru, va face toate demersurile necesare

pentru a reprezenta interesele noastre în toate raporturile cu S.C. REȚELE ELECTRICE BANAT S.A. sau cu orice altă companie de furnizare a energiei electrice, va preda şi va prelua toate documentele necesare, va achita toate taxele necesare, va putea efectua cereri, declaraţii, sau orice înscris este necesar, **declarând totodată că suntem de acord cu racordarea imobilelor la reţeaua de publică de electricitate**, va semna pentru noi şi în numele nostru orice act pe care situaţia mai sus arătată o presupune, semnatura sa fiindu-ne opozabilă.----------

-----Mandatarul nostru, va putea să se prezinte și să ne reprezinte la toate autoritățile publice competente, **în vederea semnării contractelor de superficie, uz și servitute,** dacă este cazul cu S.C. ENEL ENERGIE S.A., REȚELE ELECTRICE BANAT S.A, E.ON Gaz România S.A., sau oricare altă societate comercială de prestări servicii, în vederea constituirii acestor drepturi speciale, în favoarea susnumitelor societății, în temeiul prevederilor din Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr. 123/2012, asupra imobilului descris mai sus, având mandat deplin în acest sens.----------

-----Totodată, mandatarul nostru, va putea ca în numele nostru și pentru noi să se prezinte şi să ne reprezinte la S.C. GAZ VEST S.A., SC E.ON GAZ ROMANIA S.A. Sucursala Arad (DELGAZ GRID), S.C. Maxtherm SRL Arad, în vederea semnării contractului cu una dintre aceste societăţi, pentru imobilele proprietatea noastră, lăsând la latitudinea acestuia determinarea în concret a tuturor clauzelor contractuale, având mandat deplin în acest sens.----------

-----În acest scop mandatarul nostru va face toate demersurile necesare pentru a reprezenta interesele mele în toate raporturile cu S.C. GAZ VEST S.A., SC E.ON GAZ ROMANIA S.A. Sucursala Arad (DELGAZ GRID), S.C. Maxtherm SRL Arad, va preda şi va prelua toate documentele necesare, va achita toate taxele necesare, va putea efectua cereri, declaraţii, sau orice înscris este necesar, **declarând totodată că suntem de acord cu racordarea imobilelor la reţeaua de gaz metan**, va semna pentru noi și în numele nostru orice act pe care situaţia mai sus arătată o presupune, semnătura sa fiindu-ne opozabilă.----

------Subsemnatul **FECKER MARKUS ANDREAS**, în nume propriu și în calitate de reprezentant al **S.C. CORPORATE DESK S.R.L.** menționăm faptul că nu vom ridica niciun fel de pretenții asupra cotei de eficiență, iar in caz de litigii nu vom implica distribuitorul de energie electrică REȚELE ELECTRICE BANAT S.A.----------

-----Mandatarul nostru va putea achita valabil în numele nostru și pentru noi toate taxele aferente unei bune întreţineri a bunului descris mai sus respectiv plata impozitelor şi taxelor locale, va putea solicita şi ridica **certificat fiscal cu valoarea impozabilă** a imobilelor, energiei electrice, sumele datorate serviciului de Poştă şi Telecomunicaţii, precum şi orice alte taxe necesare pentru bună gospodărire.----------

-----Mandatarul nostru va putea să se prezinte la toate autoritățile competente, respectiv Oficiu Poștal, factorul poștal sau firmă de curierat, în vederea îndeplinirii tuturor formalităţilor necesare pentru a ridica **corespondența sau coletele** primite pe numele nostru, în vederea predării către noi.----------

-----Mandatarul nostru va putea ridica în numele nostru și pentru noi orice sume de bani **în ce priveşte administrarea imobilului**, dând chitanţa descărcătoare.----------

-----De asemenea ne va putea reprezenta şi susţine interesele şi obligaţiile noastre înaintea organelor puterii de stat, instanţelor judecătoreşti, notariale şi organelor financiare, în ce priveşte administrarea imobilului.----------

-----Mandatarul nostru va putea face toate demersurile necesare în vederea realizării prezentului mandat, putând semna orice act va fi necesar, semnătura sa fiindu-ne opozabilă. ----------

-----Subsemnatul **FECKER MARKUS ANDREAS**, în nume propriu și în calitate de reprezentant al **S.C. CORPORATE DESK S.R.L.**, declar că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, am înţeles întru totul efectele pe care le produce, precum şi toate prevederile legale aplicabile prezentei, nefiind în vreo eroare de drept aşa cum este ea definită de art.1207 alin 3 Cod Civil, notarul public mi-a explicat conţinutul actului şi consecinţele ce rezultă din el, constatând că actul corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de către mine, declarând că sunt de acord cu cele de mai sus, drept pentru care semnez.----------

-----Subsemnatul **FECKER MARKUS ANDREAS**, declar că sunt de acord și accept faptul că, în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și a prevederilor legislației interne privind protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, datele cu caracter personal furnizate vor putea fi destinate utilizării de către instituții publice, notari publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului sau procedurii notariale pentru care s-a emis prezentul mandat.----------

-----Mandatul este gratuit şi se întinde şi asupra tuturor actelor necesare executării lui chiar dacă nu sunt precizate în mod expres în prezentul înscris în conformitate cu art.2016 alin.3 Cod Civil.----------

-----Tehnoredactat si autentificat de Societatea Profesională Notarială Morariu, intr-un exemplar original, precum si 3 (trei) duplicate, din care 2 (două) duplicate s-au eliberat partii, azi, data autentificarii. ----------

M A N D A N Ț I
nume și prenume

FECKER MARKUS ANDREAS

în nume propriu și în calitate de reprezentant
al **S.C. CORPORATE DESK S.R.L.,**

r.c.

–autentificarea pe pag.4-

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială MORARIU
Licenţa de funcţionare nr.3630/3186/30.12.2013
B-dul G-ral Vasile Milea, nr.1
310131- ARAD – jud.Arad

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2024

Data 21 NOV. 2025

MORARIU CAMELIA MONICA

-----În fața mea _____notar public, la sediul biroului s-a prezentat **FECKER MARKUS ANDREAS**, cetățean german, cunoscător al limbii române, căsătorit în regimul separației de bunuri conform convenției matrimoniale între viitori soți, autentificată s[redacted]de Notar Public Mubera Valentine Elena Schally din cadrul SPN SIGN IN cu sediul în Șoseaua Pipera nr.42, Sector 2, București,[redacted] conform declarației acestuia, identificat prin pașaport r[redacted]eliberat la data de [redacted] de autoritățile competente din Germania, în nume propriu și în calitate de administrator al **S.C. CORPORATE DESK S.R.L.,**----------
care după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar,----------
-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările şi completările ulterioare,----------
---- SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.----------
--- S-a perceput onorariul în sumă totală de 100 lei şi T.V.A. în sumă totală de 21 lei, cu chit.nr. 07 /2025.----------

NOTAR PUBLIC

MORARIU CAMELIA MONICA

Prezen[redacted]ci) exemplare, de MORARIU CAMELIA MONIC[redacted]tentificării actului, şi are aceeaşi forţă proban[redacted]xecutoriu în condiţiile legii.
NOTA[redacted]

CIACHIR | Societate Profesională Notarială

Duplicat

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatul **PURCARU DAN**, cetățean român, domiciliat în [redacted] în calitate de creditor ipotecar, în baza Contractului de împrumut cu garanție imobiliară autentificat sub nr. 42/13.01.2026 de notar public Ciachir Mihnea-Adrian, cu sediul în municipiul Arad, județul Arad, ipotecă înscrisă asupra *terenului în suprafață totală de **10.000 mp**, având categoria de folosință **arabil**, situat în **intravilanul UAT Arad, județul Arad**, amplasat în **tarla 157, parcela 1559/1/4**, înscris în **Cartea Funciară nr. 335165** a localității **Arad** (imobil înscris în CF sporadic 324394, 324394.CGXML), având **număr cadastral 335165**,* (denumit în continuare *„**Imobilul**"*), **împuternicesc prin prezenta pe PURCARU MIRCEA**, cetățean român, domiciliat în municipiul Arad, strada județul Arad, **CNP** , posesor al Cărții de Identitate seria , emisă de , cu valabilitate până la data de , **să mă reprezinte cu puteri depline, în vederea dezvoltării unui proiect imobiliar pe Imobil și a operațiunilor necesare realizării acestuia, inclusiv dezmembrare și vânzarea către terți a parcelelor rezultate, precum și radierea parțială a ipotecii aferentă parcelelor vândute, după cum urmează:**

I. ACORD ANTICIPAT PENTRU DEZVOLTAREA PROIECTULUI. DECLARAȚII ȘI DEMERSURI ADMINISTRATIVE

- Să formuleze și să semneze, în numele meu, orice declarații, acorduri, consimțăminte, cereri și înscrisuri necesare inițierii, avizării, aprobării și implementării proiectului imobiliar, inclusiv în relația cu autoritățile publice, instituții, operatori de utilități, administrator drum, mediu, cultură, ISU, sănătate publică, cadastru și publicitate imobiliară, precum și cu orice alte persoane fizice/juridice implicate.
- Să depună și să ridice documentații, să solicite și să primească răspunsuri, să semneze note/angajamente/declarații pe proprie răspundere, procese-verbale și orice alte acte cerute de autorități pentru derularea procedurilor.

II. URBANISM, PROIECTARE, PUZ/PUD, AVIZE ȘI AUTORIZAȚII

- Să solicite și să semneze, în numele meu, certificate de urbanism, avize, acorduri, autorizații (inclusiv autorizație de construire și/sau desființare, după caz), precum și orice documentații de urbanism, inclusiv (fără a se limita la) PUZ/PUD, regulamente aferente, documentații tehnice (DTAC, DTOE, PTh, DDE etc.) și orice completări/clarificări solicitate de autorități.
- Să mă reprezinte în proceduri de consultare publică/avizare/aprobare, să formuleze puncte de vedere, să semneze și să depună orice documente necesare finalizării procedurilor.

III. OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI DE CARTE FUNCIARĂ. DEZMEMBRARE

- Să comande, să semneze și să depună, în numele meu, documentații cadastrale și să solicite înscrieri, notări, rectificări, actualizări în cartea funciară, inclusiv obținerea de extrase, încheieri și planuri, plata taxelor aferente și ridicarea documentelor de la OCPI/BCPI.

- Să solicite şi să semneze, în numele meu, toate actele şi cererile necesare pentru dezmembrarea Imobilului în una sau mai multe parcele, cu deschiderea de cărţi funciare noi, atribuirea de numere cadastrale noi şi orice operaţiuni tehnice necesare (inclusiv schimbări de categorie de folosinţă/actualizări, dacă sunt cerute de proiect), urmând ca ipoteca instituită în favoarea mea să se menţină asupra imobilelor rezultate din dezmembrare, în condiţiile legii, până la achitarea integrală a obligaţiei garantate.

IV. VÂNZAREA CĂTRE TERŢI A PARCELELOR REZULTATE

- Să-şi exprime în numele meu şi pentru mine acordul cu privire la înstrăinarea imobilului sau imobilelor rezultate în urma dezmembrării şi a construcţiilor ce vor fi edificate pe acesta (dacă va fi cazul), doar cu respectarea condiţiei prevăzute la pct.V. putând semna în numele meu, antecontracte şi/sau contracte de vânzare-cumpărare, promisiuni, acte adiţionale şi orice înscrisuri conexe privind înstrăinarea către terţi a imobilului sau a parcelelor rezultate în urma dezmembrării, inclusiv să semneze toate declaraţiile cerute de notarul public instrumentator.
Mandatarul este împuternicit să semneze orice declaraţii necesare pentru individualizarea imobilelor ce fac obiectul vânzării (nr. cadastral, CF, plan de amplasament şi delimitare, identificare topografică), precum şi să îndeplinească formalităţile de publicitate imobiliară aferente actelor de înstrăinare.

V. ACORD ANTICIPAT ŞI MANDAT PENTRU RADIEREA ANTICIPATĂ PARŢIALĂ (CONDIŢIONATĂ) A IPOTECII

Prin prezenta îmi exprim acordul anticipat şi expres ca pe măsura înstrăinării către terţi a uneia ori mai multor parcele rezultate din dezmembrarea Imobilului, să se procedeze la radierea parţială a ipotecii înscrise în favoarea mea, cu privire la parcela/parcelele înstrăinate, astfel încât acestea să fie transmise dobânditorilor libere de sarcini. **Acordul de înstrăinare** menţionat anterior este acordat **sub condiţia** ca din preţul vânzării fiecărei parcele, **30% (treizecilasută)** din preţul de vânzare convenit să fie achitat într-un cont deschis pe numele creditorului ipotecar PURCARU DAN, ce va fi comunicat mandatarului la momentul semnării promisiunilor de vânzare-cumpărare şi/sau a contractelor de vânzare în formă autentică, plata părţii cuvenite creditorului ipotecar din preţul vânzării efectuându-se în termen de cel mult 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare în formă autentică.

În acest scop, îl împuternicesc pe mandatarul meu ca, în numele şi pe seama mea, să mă reprezinte în faţa notarului public şi să semneze în numele meu declaraţii autentice în vederea radierii parţiale a ipotecii pentru parcela/parcelele vândute, va putea formula şi semna cereri şi orice alte înscrisuri necesare în faţa notarului public şi a OCPI/BCPI pentru efectuarea radierii parţiale şi a formalităţilor aferente.

Menţiune: Radierea parţială se va realiza exclusiv pentru parcela/parcelele care fac/face obiectul actului/actelor de înstrăinare, urmând ca ipoteca să rămână în fiinţă şi opozabilă asupra imobilului/imobilelor rămase (parcele nevândute), potrivit înscrierilor din cartea funciară şi dispoziţiilor legale aplicabile.

VI. VALABILITATEA MANDATULUI ÎN CAZ DE DEZMEMBRARE. ÎNTINDEREA MANDATULUI

Părţile convin expres că prezentul acord şi prezentul mandat sunt valabile şi produc efecte chiar în cazul dezmembrării Imobilului iniţial, se aplică tuturor imobilelor/parcelelor rezultate din

dezmembrare, indiferent de noile numere cadastrale și cărți funciare deschise și nu este necesară emiterea unei noi procuri sau a unui nou acord ca urmare a dezmembrării.

Declar că în îndeplinirea prezentelor mandate, mandatarul va face tot ceea ce va crede de cuviință pentru apărarea drepturilor și intereselor mele de orice natură, în legătură cu imobilul descris mai sus și efectuarea tuturor formalităților pentru îndeplinirea operațiilor de publicitate imobiliară privind imobilul mai sus descris, semnând, în numele meu și pentru mine, orice și oriunde va fi necesar, semnătura sa fiindu-mi opozabilă, subsemnatul confirmând și ratificând prin prezenta orice acțiune și tot ce va întreprinde în mod legal mandatarul, în baza prezentei procuri, chiar dacă nu sunt specificate expres, dar sunt necesare pentru buna executare a mandatului încredințat.

Prezenta procura este gratuită și netransmisibilă, valabilă până la îndeplinirea mandatelor, dar nu mai târziu de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului înscris, putând fi revocată oricând înainte de îndeplinire, prin declarație autentificată care va fi adusă la cunoștința mandatarului prin notificare și care va fi înregistrată în Registrul Național Notarial de Revocări a Procurilor (RNNPR).

În conformitate cu prevederile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, eu, mandantul, declar că sunt de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Redactată la Societatea Profesională Notarială CIACHIR, cu sediul în municipiul Arad, B-dul. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 15-17, bl.A, ap.1 și 3, județul Arad, într-un singur exemplar original, care se va păstra în arhiva biroului notarial. Au fost întocmite 3 (trei) duplicate, din care 2 (două) duplicate se eliberează mandantului și 1 (un) duplicat se arhivează împreună cu exemplarul original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.

MANDANT
s.s. PURCARU DAN

-autentificarea pe pagina 4-

CIACHIR | Societate Profesională Notarială

R O M Â N I A
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială CIACHIR
Municipiul Arad, B-dul. Ştefan Augustin Doinaş, nr. 15-17,
bloc A, ap.1 şi 3, judeţul Arad
Licenţa de funcţionare nr. 173/02.07.2025
e-mail: notar@ciachir.ro; amaliaciachir@gmail.com
Tel./fax. 0257/235.404

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 43

13 ianuarie 2026

In faţa mea, **CIACHIR MIHNEA-ADRIAN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: **PURCARU DAN**, cetăţean român, domiciliat în municipiul [redacted], emisă de SPCJEP Arad, [redacted], *în nume propriu*, în calitate de mandant, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lui, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicata
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariul **300 lei** plus **63 lei** (TVA 21%), achitat cu OP/2026.

NOTAR PUBLIC,
s.s. CIACHIR MIHNEA-ADRIAN
Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare de CIACHIR MIHNEA-ADRIAN, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 49307 din 29.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 951 din 16 IUN. 2025

În scopul :
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de **SC ANDROMEDA-COM SRL** pers. juridica cu sediul în judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Str. PROF.DR.ILARION FELEA** , nr. **63A**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **office.andromeda.com@gmail.com, dorianasg@yahoo.com**, înregistrată la nr. **49307** din **29.05.2025**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **INTRAVILAN**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **335165 ARAD, 335111 ARAD, 335106 ARAD, 332948 ARAD, 366793 ARAD, 366794 ARAD, 367175 ARAD, 367376 ARAD, 367377 ARAD, 367378 ARAD, 366793 ARAD**

TOP: **335165, 335111, 335106, 332948, 366793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378, 366793**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobile situate in intravilanul municipiului Arad, proprietati private

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatia conform PUG: Subzona unitati agricole nepoluante
Functiunea dominanta a zonei: zona rezidentiala
Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale, servicii.
Folosinta actuala: teren fara constructii in incinta fostului CAP Bujac
Se solicita: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT"

3. REGIMUL TEHNIC

Imobile in suprafata de: 10000.00mp conform CF335165 ARAD, 2600.00mp conform CF335111 ARAD,2600.00mp conform CF335106 ARAD, 5246.00mp conform CF332948 ARAD, 828.00mp conform CF366793 ARAD, 132.00mp conform CF366794 ARAD, 1016.00mp conform CF367175 ARAD, 835.00mp conform CF367376 ARAD, 306.00mp conform CF367377 ARAD, 1518.00mp conform CF367378 ARAD, 828.00mp conform CF366793 ARAD, situate in intravilanul Municipiului Arad, UTR nr. 16 in conformitate cu Regulementul aferent PUG Arad - An16 - Subzona unitati agricole nepoluante

Regimul de actualizare/modificare

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUZ şi RLU este necesara intocmirea unei documentatii PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr350/2001rep., art.32, alin., lit. C), Legii nr.50/1991rep., H.G.R. nr 525/1996 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM 010-2000.

Documentatia va fi asumata de catre proprietari/coproprietari.

In perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism;

Planul de reglementari si cel de regim juridic va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat O.C.P.I Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism P.U.Z; P.U.Z-ul va fi corelat cu toate celelalte documentatii de urbanism existente, aprobate si in curs de elaborare/avizare din zona;

Pentru P.U.Z se vor obtine urmatoarele avize: Aviz de oportunitate, Protectia Mediului, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Aviz de principiu Primaria Municipiului Arad Directia Edilitara- Serviciul întretinere si reparatii cai de comunicatii terestre, Inspectoratul de Politie al Jud. Arad - Serviciul Circulatie, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Se va reglementa modalitatea de acces la lot la un drum public direct sau prin servitute de trecere.

In cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic, din data de 03.06.2025, s-au solicitat urmatoarele avize: Compania de Apa, Enel Delgaz-Grid, Orange, PSI, Protectia Civila, DSP

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad: "ZONA MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT", CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur
[redacted]

ROMÂNIA - PRIMĂRIA 2 - Județul Arad - Municipiul Arad

16 IUN. 2025

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu
[redacted]

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu
[redacted]

Achitat taxa de **259.49** lei, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0266251** din **29.05.2025**, 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 . 19. 06. 2025

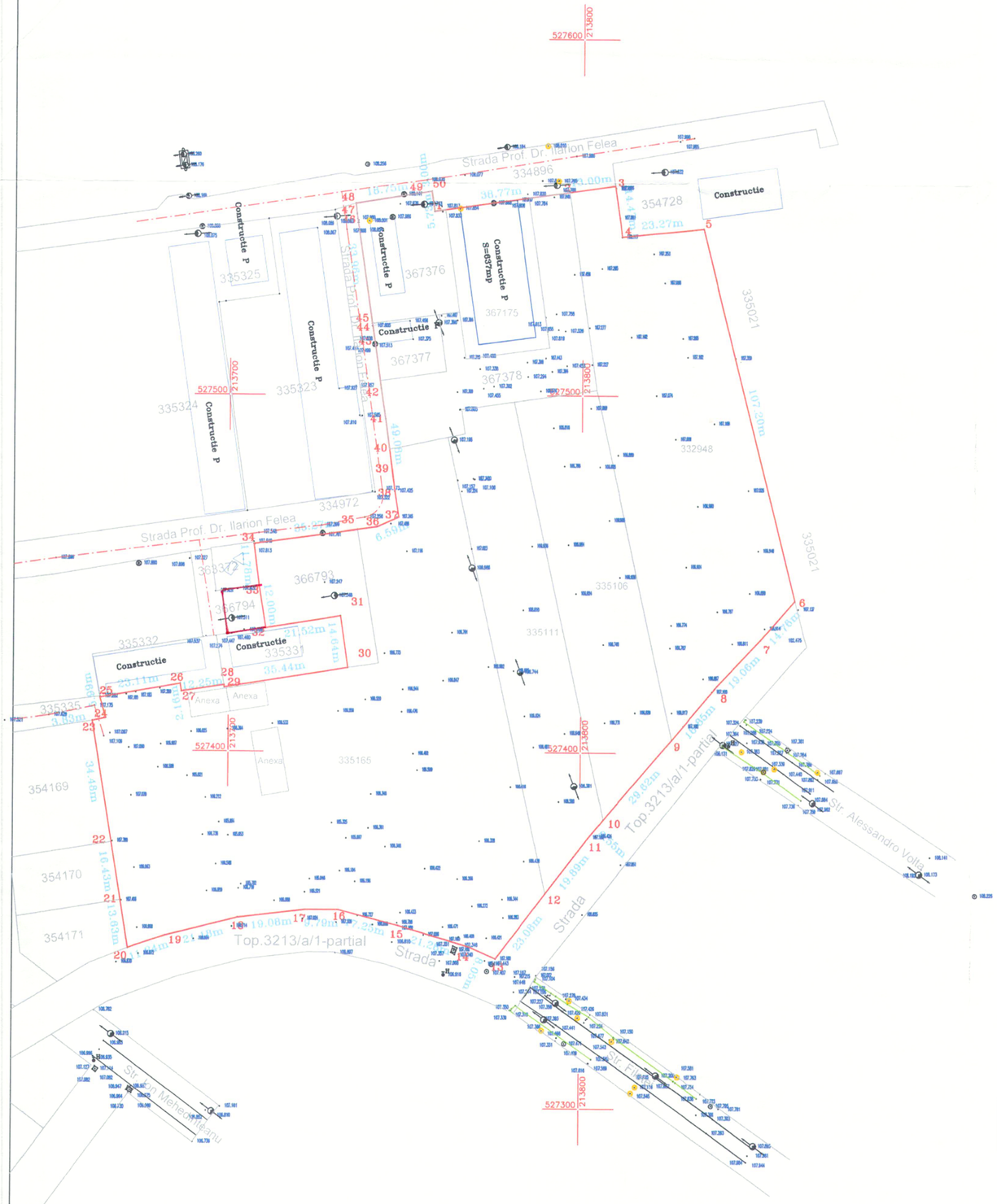
SEF SERVICIU,
ing. Simona A.Hoblea
[redacted]

CONSILIER JURIDIC,
[redacted]

INTOCMIT,
[redacted] Daniela
[redacted]

A2

PLAN TOPOGRAFIC
U.A.T ARAD
Scara 1:1000
Sistem de referință Marea Neagră 1975



Sistem de proiectie Stereo'70

Parcela (TR 1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527551.517	213757.690	38.769
2	527557.008	213796.068	13.000
3	527558.871	213808.934	14.474
4	527544.547	213811.010	23.269
5	527546.944	213834.155	107.201
6	527443.084	213860.710	14.756
7	527431.948	213851.028	19.059
8	527418.069	213837.966	18.854
9	527403.704	213825.755	29.620
10	527381.137	213806.570	6.553
11	527376.144	213802.326	19.889
12	527360.358	213790.227	23.081
13	527342.038	213776.188	8.046
14	527345.267	213768.818	21.280
15	527351.317	213748.416	17.247
16	527355.629	213731.717	9.785
17	527355.619	213721.932	19.083
18	527353.396	213702.979	21.180
19	527348.234	213682.438	11.242
20	527344.600	213671.800	13.630
21	527358.054	213669.614	16.428
22	527374.269	213666.979	34.477
23	527408.300	213661.450	3.830
24	527409.116	213665.192	5.985
25	527414.874	213663.559	23.108
26	527418.888	213686.316	2.161
27	527416.754	213686.658	12.248
28	527418.621	213698.763	0.609
29	527418.020	213698.861	35.440
30	527423.619	213733.856	14.637
31	527438.105	213731.762	21.523
32	527434.694	213710.511	12.003
33	527446.537	213708.556	11.778
34	527458.220	213707.062	29.624
35	527462.229	213736.413	5.643
36	527462.992	213742.004	6.586
37	527465.716	213748.000	7.437
38	527473.058	213746.813	7.488
39	527480.493	213745.920	4.361
40	527484.823	213745.399	8.692
41	527493.424	213744.147	8.609
42	527501.938	213742.873	12.500
43	527514.310	213741.087	5.000
44	527519.259	213740.373	0.834
45	527520.084	213740.252	30.895
46	527550.655	213735.786	0.349
47	527551.000	213735.735	2.716
48	527553.696	213735.403	18.749
49	527556.702	213753.909	3.004
50	527557.184	213756.874	5.725

A(PUZ)=24948.931mp P=802.457m

N

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
16 JUN 2025
Nr. 951
Arhitect șef

Nr. Cadastral	Supraf. masurata [mp]	Adresa imobilului	
*	24949mp	Loc. Arad, Str. Ilarion Felea, Nr. 63A, Jud. Arad	
Cartea Funciara	*	UAT	ARAD

*332948, 335106, 335111, 335165, 366793, 366053, 366054, 367376, 367377,367378

A. Date referitoare la teren

Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4503	Imobil imprejmuit partial cu gard de beton si gard din plasa.
2	A	20446	
Total		24949	

Suprafata totala masurata =24949mp

S.C L&D MEDIU CONSULTING SRL Autorizatie seria RO-B-J nr. 2941, Clasa III Daniel Ioan Iovescu, Seria: RO-AR-F nr. 0060, Categoria B Adresa:Arad,Loc. Vladimirescu, Str. Londra, Nr.14			BENEFICIAR : PURCARU MIRCEA Loc. Arad, Str Prof. Dr. Ilarion Felea, Jud. Arad
INTOCMIT	Daniel-loan Iovescu Semnat digital de Daniel-loan Iovescu Data: 2025.05.22 07:36:36 +03'00'	scara	PLAN TOPOGRAFIC NECESAR PENTRU CERTIFICATUL DE URBANISM Imobilele sun inscrise in CF 332948, 335106, 335111, 335165, 366793, 366053, 366054, 367376, 367377, 367378 ARAD
DESENAT		1:1000	
VERIFICAT		data 02.04.2025	nr.plansa 1 –necesar C.U.