



**TARA
PLAN**

TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieuraclahi@gmail.com

287/2023

P.U.Z si R.L.U.

„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE,
SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE
AFERENTE”

DOMINUS s.r.l.

1

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **DOMINUS s.r.l.**

Proiect nr.: **287/2023**

Faza: **P.U.Z. si R.L.U.**

Denumire proiect: **”CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII
SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”**

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad
CF nr. 304902 ARAD; CF nr. 365916 ARAD;

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieursaclahi@gmail.com

287/2023
P.U.Z si R.L.U.
„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE,
SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE
AFERENTE”
DOMINUS s.r.l.

FISA DE RESPONSABILITATI

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l.

ARHITECTURA:

TARA PLAN S.R.L. arh. TUȚU ANDREEA
arh. TUȚU ANDREEA



REGLEMENTARI EDILITARE:

JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
Ing. RADU JURCA



STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. LUCRU BINE FACUT S.R.L.
Ing. ADRIAN PERI



BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
- V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- VI. PLAN DE ACTIUNE
- VII. PARTE DESENATA:
 - 1. INCADRARE IN ZONA 00A
 - 2. INCADRARE IN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE 00.1A
 - 3. SITUATIA EXISTENTA 01A
 - 4. POSIBILITATI DE MOBILARE 02.1A
 - 5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE 02A
 - 6. REGLEMENTARI EDILITARE 03ED
 - 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 04A
 - 8. ILUSTRARE URBANISTICA 05A
 - 9. SECTIUNI SI DESFASURATE STRADALE 06A
 - 10. STUDIU DE INSORIRE 07A
 - 11. PLAN SITUATIE LUCRARI RUTIERE 01D
- VIII. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 304902 ARAD;
- IX. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 365916 ARAD;
- X. CERTIFICAT DE INREGISTRARE DOMINUS s.r.l.;
- XI. STUDIU GEOTEHNIC, nr. 60/16.02.2024;
- XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI:
 - 1. Proces verbal de receptie nr. 901/2024 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
 - 2. Aviz de oportunitate nr. 02/06.02.2024, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
 - 3. Aviz C.T.A.T.U. nr. 24832/A5/15.05.2024 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
 - 4. Aviz Consiliul Judetean Arad nr. 04/16.03.2026;
 - 5. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. 11765/04.07.2024;
 - 6. Aviz MINISTERUL CULTURII, nr. 36/ U / 04.02.2026;
 - 7. Aviz COMPANIA DE APA ARAD, nr. 11158/10.06.2024 si plansa anexa;
 - 8. Aviz RETELE ELECTRICE ROMANIA s.a., nr. 27070639/18.09.2025 si planse anexa;

9. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 215055603/16.06.2025 si plansa anexa;
10. Aviz ORANGE ROMANIA S.A, nr. AFO578110/28029/28388 din 06.08.2025, Conditii tehnice si plansa anexa;
11. Aviz COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC Arad, nr. 279/25.06.2025;
12. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.883/04.07.2025 privind securitatea la incendii si Plansa anexa;
13. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.884/04.07.2025 privind protectia civila si Plansa anexa;
14. Notificare DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD nr. 207/26.04.2024;
15. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 35900/08.12.2025;
16. Aviz DIGI ROMANIA s.a., nr. 86/13.06.2025;
17. Aviz SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE Bucuresti, nr. 18634/10.07.2025;
18. Aviz M.A.I. DIRECTIA GENERALA LOGISTICA Bucuresti, nr. 140412/16.07.2025 si plansa anexa;
19. Aviz COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr.ad.95978/Z1/11.11.2025 si plansa anexa;
20. Aviz COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, nr.ad. 95979/Z1/18.11.2025 si plansa anexa;
21. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD-SERVICIU RUTIER, nr. 289.950/17.06.2025;
22. Factura R.U.R. si Ordin de plata taxa R.U.R;
23. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 443/27.03.2023 si PLANSA ANEXA.

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 287/2023
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
 proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –
 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
 COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad
Beneficiar:	DOMINUS s.r.l.
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	287/2023
Data elaborarii:	Febr. 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 443/27.03.2023 si avizul de oportunitate nr. 02/06.02.2024.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Cat. teren
1	365916 (rezultat din 346214 si 346220)	2.084	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
2	304902	665	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
	TOTAL	2.749		

Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

Conform extraselor de CF, imobilele nu au notate sarcini.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea dezvoltatorului DOMINUS S.R.L. este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia dezvoltatorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reglementarea accesurilor in incinta din strazile adiacente, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire independente sau alipite cu **regim de inaltime max. S/D+P+2E+1Er**, care insumeaza un numar **maxim de 46 unitati locative**, din care minim 2 spatii comerciale/de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.), amplasate la nivelul parterului si max. 44 apartamente la nivelele superioare ale ansamblului.

Totodata, la nivelul parterului imobilului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din interiorul proprietatii reglementate, prin intermediul a 2 accesuri auto, din strada Dornei si din str. Mucius Scaevola.

Corpurile de cladire propuse pe amplasament se vor alinia la nivelul etajelor superioare la frontul stradal atat al strazii Mucius Scaevola cat si al strazii Dornei. La nivelul parterului, corpurile de cladire se vor putea realiza retras fata de limitele de proprietate nordica (inspre str. Dornei) si estica (inspre str. Mucius Scaevola).

Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola).

In interiorul incintei reglementate vor fi asigurate **locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament si min. 2 locuri de parcare/spatiu servicii/comert)**. Pentru **zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **2 locuri de parcare/spatiu**. Conform HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad, constructiile situate in Zona Constructa Protejata a Municipiului Arad (in care se afla si incinta propusa spre reglementare) se excepteaza de la prevederile regulamentului.

In functie de solutia de arhitectura de la faza DTAC, amenajarea locurilor de parcare necesare ansamblului rezidential se pot amplasa la subsolul, demisolul, sau parterul ansamblului, si/sau la nivelul solului, exclusiv in incinta propusa spre reglementare.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad**. Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 687 mp si se vor planta minim 18 arbori (14 buc pt. zona verde + 4 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica, conform plansa 04A – Proprietatea asupra terenurilor. Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de max. 7,30 m si 21,73 m, in suprafata de aprox. 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, reprezentate in plansa 03ED – Reglementari edilitare. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie si platforma menajera, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate. Detinatorilor de utilitati li se va asigura drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/realibilitatea si exploatarea retelelor pe toata durata existentei acestora, indiferent de titularii dreptului de proprietate, cu titlu gratuit.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia dezvoltatorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 20.000 mp si cuprinde inspre:

Nord – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dornei;

Est – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;

Sud – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului;

Vest – zona de locuinte individuale din partea de vest a cvartalului.

In **zona studiata** interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesurilor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament) si la racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a SC DOMINUS SRL, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **443/27.03.2023**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **02/06.02.2024**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ local:

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad (Art. 25 Se excepteaza de la prevederile prezentului regulament constructiile situate in Zona Constructa Protejata a Municipiului Arad).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcela avand CF nr. 365916 Arad este imprejmuita.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la nord de str. Dornei si la est de str. Mucius Scaevola.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de:

- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) vis-a-vis de str. Dornei;
- locuinte si institutii publice cu regim mic de inaltime (constructii Parter, P+1E) vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;
- locuinte colective P+4E si locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de sud;
- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de vest;

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si inchega o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, la intersectia strazilor Mucius Scaevola cu str. Dornei, fiind inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

- | | |
|-------------|--|
| Nord | – Str. Dornei (CF nr. 358756 Arad); |
| Est | – str. Mucius Scaevola (CF nr. 351097 Arad); |
| Sud | – imobil cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter si imobile cu functiunea de locuire colectiva in regim de inaltime P+4E; |
| Vest | – imobile cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter; |

Zona studziata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 20.000 mp si cuprinde inspre:

- | | |
|-------------|--|
| Nord | – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dornei; |
| Est | – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Mucius Scaevola; |
| Sud | – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului; |
| Vest | – zona de locuinte individuale din partea de vest a cvartalului. |

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulata, putand fi inscrisa aproximativ intr-o forma dreptunghiulara si un apendice cu o latime de aproximativ 8 m in partea de sud-vest a terenului. Terenul are un front stradal la str. Dorna de aprox. 65 ml si un front stradal la str. Mucius Scaevola de aprox. 46,50 ml.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de nord-est (109,70 NMN) si cea de sud-vest (109,20 NMN) a amplasamentului.

Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

La nordul incintei se afla str. Dornei, iar la est se afla str. Mucius Scaevola.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Geologia regiunii.

Amplasamentul cercetat se situeaza in mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i periclitaze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Campia Aradului este situata intre Muntii Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, in continuarea Campiei Crisurilor la sud de linia localitatilor Pancota, Caporal Alexa, Olari, Simand si Sanmartin pana in valea Muresului intre Paulis si Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest putin peste 100 m. La poalele muntilor Zarandului se distinge o fasie de campie piemontana care nu ajunge pana la Mures si care trece treptat intr-o fasie ceva mai joasa (putin peste 100 m) cu caractere de campie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Muresului, Campia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile.

La est de Arad apar loessuri si depozite loessoide, iar in imprejurimile localitatii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de "rama" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

Clima.

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditii climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoorii parametrii:

- Temperatura aerului:
 - Media lunara minima: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunara maxima: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minima absoluta: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maxima absoluta: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuala: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitatii:
 - Media anuala: 600...700 mm.

Seismicitatea.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_C-0,7$ sec. si un coefficient seismic $a_g- 0,20$ g.

Adancimea de inghet.

Adancimea de inghet este de 0,70 - 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat. Sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor. Acest nivel de apa din suprafata terenului prezinta caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii, etc).

Luand in considerare prescriptiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu se considera ca betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICA PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

Incadrarea geotehnica.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi coezive.

Pamanturile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate in stare de consistenta vartoasa, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -0,90$ m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Capacitatea portanta a terenului de fundare determinata conform NP 112-2014, pentru o fundatie cu latimea $B=1,00$ m si o cota de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$p_{conv} = 275,00 \text{ kPa};$$

Luand in considerare prescriptiile **CP 012/1-2007**, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu se considera ca betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructura **se incadreaza in clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICA PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

Din punctul de vedere al rezistentei la sapare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pamanturile se pot incadra astfel:

- Sapatura manuala - teren tare
- Sapatura mecanica - teren categoria II.

Se recomanda sistematizarea atenta a zonei din punct de vedere a colectarii apelor meteorice, pentru ca infiltratia apelor meteorice in terenul de fundare sa nu afecteze in timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

2.4. Circulatia

Incinta studiata se afla la intersectia strazilor Dornei cu Mucius Scaevola.

Strada Dornei are un profil stradal de min. 13 ml, format din parte carosabila – aprox. 4,6 m; pista de biciclete pe o parte a carosabilului – aprox. 1,4 m; zona verde de aliniament pe o parte a carosabilului – aprox 3,1 m si trotuare pe ambele parti ale strazii - aprox 2,4 m respectiv aprox. 1,5 m fiind strada cu sens unic. Strada Dornei beneficiaza si de linie de tramvai.

Strada Mucius Scaevola are un profil stradal de 18 ml, format din parte carosabila – 7 m; zona verde de aliniament de o parte si de alta a carosabilului – 4 m, trotuare pe ambele parti ale strazii –1,5 m. Strada Mucius Scaevola este strada cu dublu sens.

Momentan, exista 2 accesuri carosabile in incinta propusa spre reglementare din str. Mucius Scaevola, avand latime minima de 4 m, si un acces pietonal din str. Dornei.

Accesurile la amplasamentul studiat nu sunt momentan rezolvate astfel incat sa asigure circulatia auto si pietonala la gabaritele corecte necesare pentru functiunile nou propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelela avand CF nr. 365916 Arad este imprejmuita.

Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

Conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR1, SIR50, LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E. Pe amplasament se afla o constructie anexa, in regim de inaltime Parter, care se doreste a fi demolata inainte de executia noilor obiective propuse prin prezenta documentatie.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de curti-constructii in intravilan.

Conform Registrului Spatiilor Verzi Arad, o parte din parcela cu CF nr. 304902 Arad este incadrata ca si spatiu verde locuinte condominiu, avand o suprafata de 275 mp. Prin prezenta lucrare de urbanism suprafata de spatiu verde amenajat nu se diminueaza.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG mun. Arad si PUZCP.

Incadrarea in zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; Amplasamentul NU se afla in zona inundabila, fiind la o distanta de 450 m vest fata de raul Mures, iar in zona nu exista alte cursuri de apa.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Incadrarea in zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiată face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, in ZIR 1, SIR 50.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Conform Aviz nr. 11158/10.06.2024 Compania de Apa Arad S.A., in incinta propusa spre reglementare se afla o conducta de apa PE HD DN 250 mm, care face parte din sistemul public de alimentare cu apa si de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apa Arad s.a. prin Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciului Public de alimentare cu apa si de Canalizare jud. Arad, inregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare in ceea ce priveste aceasta conducta, Compania de Apa Arad s.a. are un drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/realibilitatea si exploatarea sistemului de alimentare cu apa pe toata durata existentei acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.

Conform Aviz nr. 215055603/16.06.2025 Delgaz Grid S.A., in incinta propusa spre reglementare se afla o retea de gaz presiune redusa.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la incheierea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUZCP Arad.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; Amplasamentul NU se afla în zona inundabila, fiind la o distanță de 450 m vest fata de raul Mures, iar în zona nu exista alte cursuri de apa.
- nu se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla în vecinatatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Evidențierea potentialului balnear și turistic. Nu este cazul.

Zone de protectie impuse.

- În zonele de protectie a conductei de apa PE HD DN 250 mm și a rețelei de gaz presiune redusa nu se vor amplasa constructii. Condițiile de amplasare a constrcutiilor vor respecta avizele detinatorilor de rețele Compania de Apa Arad S.A. și Delgaz Grid S.A.
- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, DOMINUS SRL, a fost intocmit studiul de oportunitate în baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **02/06.02.2024**.

Informarea și consultarea publicului în etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuata înainte de obtinerea avizului de oportunitate. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana.

Asociatiile de proprietari de pe Aleea Postavului au avut obiectii referitor la solutia prezentata, iar initiatorul și elaboratorul documentatiei a raspuns motivat. Demersul informarii și consultarii publicului în Etapa I pregatitoare este detaliat în Raportul Informarii și consultarii publicului – Etapa I, nr. 95263/A5/06.02.2024 emis de catre Serviciul Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuata, conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare și consultare a publicului etapa a II a,

A fost înregistrata Adresa nr. 37247/22.04.2024, iar initiatorul PUZ a raspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 39722/29.04.2024.

În urma parcurgerii integral a informarii și consultarii publicului în etapa a II a, s-a emis de catre Primaria Municipiului Arad Raportul informarii și consultarii publicului nr. 24832/A5/15.05.2024.

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica și încheaga o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, în concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Astfel, un teren viran va fi valorificat și integrat prin realizarea unui imobil în regim de înaltime max. S/D+P+2E+1Er, Hmax. 15,00 m (maxim 12 m la cornisa/aticul etajului 2 și maxim 15 m la cornisa/aticul etajului retras, maxim 17 m la coama etajului retras) care sa adaposteasca maxim 46 unitati individuale, din care max. 44 apartamente și min. 2 spatii de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) la nivelul parterului, cu toate dotarile și amenajarile necesare bunei functionari.

In urma realizarii investitiei propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. **365916 Arad si 304902 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **02/06.02.2024**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfunctionalitatile observate in zona sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective, spatii servicii si comert.
- Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.
- Incinta studiata este racordata la utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola, dar noua dezvoltare propusa implica o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.
- In incinta studiata se afla retele publice de alimentare cu apa si de gaz natural, conform aviz nr. 11158/10.06.2024 Compania de Apa Arad S.A. si Aviz nr. 215055603/16.06.2025 Delgaz Grid S.A. In zonele de protectie a conductei de apa PE HD DN 250 mm si a retelei de gaz presiune redusa nu se vor amplasa constructii. Conditile de amplasare a constrcutiilor vor respecta avizele detinatorilor de retele Compania de Apa Arad S.A. si Delgaz Grid S.A.
- Accesele carosabile in incinta propusa spre reglementare vor fi repositionate si redimensionate astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru noile functiuni propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 443/27.03.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in intravilanul municipiului, in ZIR 1, SIR 50, :

- Subzona LmIII11 - Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime: P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate prin ameliorare pana la un regim de inaltime P+2.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea

acceselor in incinta din strazile adiacente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Funcțiunea solicitata de dezvoltator pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad, funcțiunea dominanta locuinte si funcțiuni complementare servicii-comert, amenajari spatii verzi, echipare tehnico-edilitara si drumuri, urmarind sa contribuie la conturarea fondului construit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Momentan, exista 2 accesuri carosabile in incinta din str. Mucius Scaevola, primul la nr.16 iar al doilea la nr.18, cu latime minima de 4 m, si un acces pietonal din trotuarul aflat in fata proprietatii pe str. Dornei.

Pentru noul ansamblu rezidential se propune realizarea unui nou racord – acces auto si pietonal al incintei cu strada Dornei, cu o latime de min. 5,00 m si a unui acces auto si pietonal din strada Mucius Scaevola, cu o latime de min.5,00 m. Cele 2 accesuri existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor se vor accesa direct din trotuarele existente.

In zona sudica a terenului reglementat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului. Aceste blocuri au acces auto si pietonal la incinta proprie pe un alt traseu, insa pentru un acces pietonal mai facil catre aceste proprietati, se va amenaja un trotuar in acest scop. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista unele retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate.

Pentru realizarea accesurilor auto vor fi afectate suprafete din domeniul public in proprietatea STATULUI ROMAN, in administrarea Mun. Arad (CF nr. 358756 Arad – str. Dornei si CF nr. 351097 Arad – str. Mucius Scaevola).

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Parcaje.

In incinta proprie se vor asigura locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- **min. 1 loc de parcare/apartament destinat locuirii colective;**
- **min. 2 locuri de parcare/apartament destinat spatiilor de servicii/comert.**

Pentru numarul maxim de 46 apartamente (dintre care min. 2 apartamente destinate activitatilor de servicii/comert, iar restul destinate locuirii colective) se va asigura in incinta proprie un numar **minim** de 48 de locuri de parcare, cu posibilitatea amenajarii de locuri de parcare suplimentare, coroborat cu respectarea tuturor celorlalte prevederi stabilite prin prezenta documentatie (zona verde amenajata, plantatii de arbori/arbusti, alei pietonale, etc).

In cazul in care se vor realiza mai putine apartamente, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand minimul de locuri de parcare /apartament, dupa principiul de calcul mentionat mai sus.

In functie de solutia de arhitectura de la faza DTAC, amenajarea locurilor de parcare necesare ansamblului rezidential se pot amplasa la subsolul, demisolul, sau parterul ansamblului, si/sau la nivelul solului, exclusiv in incinta propusa spre reglementare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala:

1. Lc – zona locuinte colective cu parter servicii/comert;

cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E+1Er.
- servicii la parterul imobilului - locuinte colective: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comert, etc.)
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, mobilier urban, banci, pergole, foisoare, imprejmuiiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit functiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuinte colective cu conditia ca acestea sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 24:00.
- Activitatile de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere,

prestate numai de proprietari/ocupanti, se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit cu urmatoarele conditii:

- sa se defasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp;
- sa implice maximum 5 persoane;
- sa aiba acces public limitat (ocazional);
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Cu urmatoarele subunitati functionale:

Lc-ctii – subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.

LcC – subzona cai de comunicatie – circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.

Lc-Te – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

LcSV–subzona spatii verzi amenajate de incinta.

3.5.1. Sistemalizare verticala:

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de nord-est (109,70 NMN) si cea de sud-vest (109,20 NMN) a amplasamentului.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 109.80 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strazile adiacente, Dornei si Mucius Scaevola, fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strazi.

Regimul de inaltime maxim al ansamblului propus va fi de 15 m fata de CTS (maxim 12 m la H/aticul etajului 2 si maxim 15 m la cornisa/aticul etajului retras, maxim 17 m la coama etajului retras). Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana, respectiv +131,80 m fata de CTS.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcare si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

In cazul eventualelor dezmembrari, indicii urbanistici se vor raporta la suprafata initiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depasi indicii urbanistici maximali reglementati prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire independente sau alipite cu **regim de inaltime max. S/D+P+2E+1Er**, care insumeaza un numar **maxim de 46 unitati locative**, din care minim 2 spatii

comerciale/de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.), amplasate la nivelul parterului si max. 44 apartamente la nivelele superioare ale ansamblului.

Totodata, la nivelul parterului imobilului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcuri se realizeaza din interiorul proprietatii reglementate, prin intermediul a 2 accesuri auto, din strada Dornei si din str. Mucius Scaevola.

Corpurile de cladire propuse pe amplasament se vor alinia la nivelul etajelor superioare la frontul stradal atat al strazii Mucius Scaevola cat si al strazii Dornei. La nivelul parterului, corpurile de cladire se vor putea realiza retras fata de limitele de proprietate nordica (inspre str. Dornei) si estica (inspre str. Mucius Scaevola).

Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola).

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

Se admit constructii cu acoperis tip terasa sau tip sarpanta, cu conditia integrarii armonioase în caracterul arhitectural al zonei si al respectarii specificului local, materialelor și cromatiei predominante.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe planșa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime între 10,00 m si 12,50 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Fata de limita vestica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Corpurile de cladire propuse pe amplasament se vor alinia la nivelul etajelor superioare la frontul stradal atat al strazii Mucius Scaevola cat si al strazii Dornei. La nivelul parterului, corpurile de cladire se vor putea realiza retras fata de limitele de proprietate nordica (inspre str. Dornei) si estica (inspre str. Mucius Scaevola).

Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola).

Distanta minima între cladirile propuse pe amplasament va fi cel puțin 1/2 din inaltimea celei mai inalte dintre acestea.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile propuse si cele invecinate, sau distanta dintre cladirile propuse pe amplasament este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuri ale incintei propusa spre reglementare.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Ansamblul rezidential va avea urmatorul regim de inaltime: **max. S/D+P+2E+1Er;**

Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola). Inaltimea constructiilor propuse pe amplasament va fi de maxim 12 m la cornisa/aticul etajului 2 si maxim 15 m la cornisa/aticul etajului retras, maxim 17 m la coama etajului retras.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului si de utilizare a terenului:

POT max. = 35%

CUT max. = 1,32

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

Imprejmuirea zonei propuse cu acces public nelimitat este permisa a se realiza doar cu gard viu, cu posibilitatea accesului pietonal neingradit la blocurile invecinate la sud de incinta.

3.5.6. Plantatii:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata). Zonele verzi amenajate propuse vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.*

Se vor planta **minim 18 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (aprox. 36 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert- propus	0,00	0.00%	2.749	13,74%

Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - EXISTENT	2.749	100.00%	0	0,00%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert – PROPUS, din care:	0,00	0.00%	2.749	100.00%
Lc-ctii – subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter (max. 35% din suprafata parcelei).			962	35.00%
LcC – subzona cai de comunicatie – circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta si Lc-Te – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare			1.100	40,00%
LcSV–subzona spatii verzi amenajate de incinta (min. 25% din suprafata parcelei)			687	25.00%
TOTAL GENERAL	2.749	100.00%	2.749	100.00%

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmasorii indicatori urbanistici:

POT max. = 35%	$S_{construita\ max} = 962\ mp$
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata\ max} = 3.629\ mp$
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E+1Er	Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E: 12,00 m; Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E+Er: 15,00 m Hmax coama S/D+P+2E+Er: 17,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

Rețelele de utilitati subterane aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, aferente blocurilor aflate la sud de incinta nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor va ramane neschimbata.

1. Alimentarea cu apa potabila – Necesarul de apă potabilă și pentru uz menajer va fi asigurat din rețeaua publică existentă, amplasată pe str. Mucius Scaevola și pe str. Dornei,

în dreptul amplasamentului. În prezent, terenul este bransat la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului; investiția propusă presupune modernizarea bransamentului existent sau realizarea unui bransament nou.

Racordarea parcelei la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul unui cămin de apometru, amplasat între limita de proprietate și domeniul public aferent str. Mucius Scaevola sau str. Dornei, conform soluției tehnice avizate de operatorul rețelei.

Conducta de bransament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și structural, în conformitate cu avizul tehnic emis de Compania de Apă Canal Arad la faza de execuție a lucrărilor.

2. Rețeaua de apa pentru incendiu – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

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

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existentă pe str. Mucius Scaevola sau la cea de pe str. Dornei, în funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradală de canalizare menajera, dar noua funcțiune și organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflată în fața proprietății.

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

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială a orașului, pe str. Dornei sau str. Mucius Scaevola, în funcție de soluția tehnică a Companiei Apa Arad. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate către gurile de scurgere ale rețele de canalizare pluvială și mai apoi deversate în rețeaua de canalizare pluvială a orașului.

BREVIAR DE CALCUL

1. ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 6

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-

o

$z_i = 120 / (o_m \times z_i)$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$ [mc/zi necesar de apă tehnologică]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o = 3$$

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcționare	q_p	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
						m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	138	16,56	21,528	2,69
total						16,56	21,528	2,69

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$C_{zi.med} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med}$ [mc/zi]

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{s.zi.med.} = 1,30 \times 2,66 = 3,45$ [mc/zi]

Cerința de apă		
$C_{n zi med}$	$C_{n zi max}$	$C_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
17,74	23,06	2,88

2. CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

$Q_u = 0,8 \times Q_s$ (mc/zi ... mc/h)

Canal menajer		
$Q_{u zi med}$	$Q_{u zi max}$	$Q_{u o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
14,19	18,45	2,31

3. CANALIZARE -Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S$ l/s în care:

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvență normată a ploii de calcul $i = 100$ l/sec x ha
- f = coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita	0,8	0,85	825	10	1/5	300	16,83
2	Suprafata pavata	0,8	0,70	907,0	10	1/5	300	15,238
3	Spatiu Verde	0,8	0,10	1017,0	10	1/5	300	2,4408
	total			2749				35

5. Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

6. Alimentarea cu energie electrica – se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta in zona, pe strada Mucius Scaevola sau str. Dornei, inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiata sa se faca prin linii electrice subterane de joasa tensiune, atat pentru cladiri cat si pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectiva a lucrarilor, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, dezvoltatorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice (SC Enel Distributie SA, UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

7. Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe str. Mucius Scaevola si str. Dornei, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

8. Gospodarie comunală – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

Pentru zona de servicii, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Protectia calitatii apelor

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii- comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;
- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

Protectia calitatii aerului

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate”.

Protectia solului si a subsolului

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor

- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, deseuri vegetale precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;
- deseurile generate vor fi gestionate in conformitate cu legislatia in vigoare: deseurile reciclabile (hartie, plastic, metal, sticla) vor fi colectate si transportate la statia de sortare, deseurile vegetale vor fi transportate la depozitul de deseuri nepericuloase al municipiului Arad;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;

- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitate pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;

- se interzice incendierea oricarui tip de deșeu și/ sau substanța sau obiect;
- îngroparea deseurilor de orice fel este interzisă.

Protectia biodiversitatii

- nu se vor arde miristile, stuful, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;

- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 687 mp spatiu verde reprezentand o pondere de 25% din suprafata totala reglementata.

- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Se propun urmatoarele solutii de eliminare sau diminuare a disfunctionalitatilor reperate in zona studata:

- Rezolvarea accesurilor carosabile si pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

Pentru noul ansamblu rezidential se propune realizarea unui nou racord al incintei cu strada Dornei, cu o latime de min. 5,00 m si a unui acces din strada Mucius Scaevola, cu o latime de min. 5,00 m. Cele 2 accesuri existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor si casele de scara aferente celor 2 corpuri de cladire se vor accesa direct din trotuarele existente.

In zona sudica a terenului reglementat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului. Aceste blocuri au acces auto si pietonal la incinta proprie pe un alt traseu, insa pentru un acces pietonal mai facil catre aceste proprietati, se va amenaja un trotuar in acest scop. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate.

- Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);

Se vor realiza racordurile si bransamentele la utilitati necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament.

In zonele de protectie a conductei de apa PE HD DN 250 mm si a retelei de gaz presiune redusa nu se vor amplasa constructii. Conditile de amplasare a constructiilor vor respecta avizele detinatorilor de retele Compania de Apa Arad S.A. si Delgaz Grid S.A.

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural al zonei etc.

3.9. Obiective de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica, conform plansa 04A – Proprietatea asupra terenurilor. Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de max. 7,30 m si 21,73 m, in suprafata de aprox. 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, reprezentate in plansa 03ED – Reglementari edilitare. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie si platforma menajera, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate. Detinatorilor de utilitati li se va asigura drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/realibilitatea si exploatarea retelelor pe toata durata existentei acestora, indiferent de titularii dreptului de proprietate, cu titlu gratuit.

Nu se propun interventii la dotarile de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri domeniu public de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: Strada Mucius Scaevola si str. Dornei;
- teren proprietate publica de interes local (Aleea Postavului);
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus in cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren sau cedari de teren in favoarea administratiei locale.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..

Conform **certificatului de urbanism nr. 443/27.03.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR1, SIR50, LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E. Pe amplasament se afla o constructie anexa, in regim de inaltime Parter, care se doreste a fi demolata inainte de executia noilor obiective propuse prin prezenta documentatie.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G. Arad, pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala, in special locuinte colective, insa se

reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

Prioritati de interventie. Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei zone edificabile atractive implica realizarea obiectivelor propuse pe amplasament, iar apoi a infrastructurii edilitare si a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii. In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a municipiului Arad.

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **443/27.03.2023** si ale avizului de oportunitate nr. **02/06.02.2024**.

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2





TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
 CUI RO 18832512,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 287/2023
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire proiect: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”

Mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(7) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, impreuna cu P.U.Z., in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- o Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- o Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.
Baza legala a elaborarii RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad (Art. 25 Se excepteaza de la prevederile prezentului regulament constructiile situate in Zona Construita Protejata a Municipiului Arad).

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **C.F. nr. 365916 Arad** si **C.F. nr. 304902 Arad**, in suprafata totala de **2.749 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **20.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Amenajarea accesurilor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta conditiile din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 443/27.03.2023, dupa cum urmeaza:

1. Se vor respecta conditiile de realizare a planului P.U.Z. si R.L.U. aferent si obligatiile titularului prevazute in **DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE, nr. 11765/04.07.2024**, emisa de **APM ARAD**, cu urmatorul continut:

Conditii de realizare a planului:

Conditii generale

- Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la AMAP DJM Arad in vederea emiterii prezentului document;
- Titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizarii legale a spatiului/ terenului/dreptului de proprietate, a dezmembramintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;
- Solicitarea si obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de urmatoarele autoritati – DSP Arad, ISU Arad si furnizori de utilitati, precum si respectarea tuturor conditiilor/masurilor impuse prin aceste documente;
- Titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autoritati contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;

Conditii specifice

Protectia calitatii apelor:

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale din incinta vor fi dirijate la nivelul solului, fiind utilizate pentru irigarea spatiilor verzi;

Protectia calitatii aerului:

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate."

Protectia solului si a subsolului:

- se vor asigura conditii pentru stocarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor:

- toate categoriile de deseuri generate de amplasament vor fi colectate, stocate si gestionate conform prevederilor legale in vigoare, prin predarea lor catre operatorii economici autorizati;
- vor fi proiectate spatii de depozitare a deseurilor menajere, precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces catre drumul de acces;
- deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de operatorul de salubritate;
- deseurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor aprobata prin Legea 17/2023, cu modificari si completari, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;

Protectia biodiversitatii:

- in conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate;
 - prin plan se propune realizarea de zone verzi publice cu spatii verzi inierbate, intr-un procent de minim 25% pentru functiunea industrie conform HGR 525/1996 actualizata si Legea nr. 24/2007 republicata prin reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
 - se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- Se vor respecta prevederile:**
- OUG nr. 195/2005 aprobata prin Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - HG nr. 188/2002 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor aprobata prin Legea nr. 17/2023 cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de inlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deseurile si a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deseuri periculoase in temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deseurile periculoase, cu modificarile ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;

precum si ale altor acte normative care reglementeaza aceasta categorie de planuri/proiecte.

- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Conditilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsii de surse stationare.

In cazul in care actele normative vor suferi modificari sau vor intra in vigoare alte acte normative care reglementeaza aceasta categorie de proiecte/activitati, titularul proiectului/activitatii va respecta conditiile impuse de legislatie in vigoare.

2. Se va respecta avizul favorabil emis de **MINISTERUL CULTURII, nr. 36/U/04.02.2026**, cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - Retragera ultimului nivel pe latura catre strada Mucius Scaevola, in mod similar cu retragera propusa pe frontul dinspre strada Dornei.

3. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT emis de **COMPANIA DE APA ARAD S.A., nr. 11158/10.06.2024** cu urmatoarele conditii:
 - Pe proprietate se afla o conducta de apa PE HD DN 250 mm, care face parte din sistemul public de alimentare cu apa si de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apa Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apa si de Canalizare judetului Arad, inregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare. In ceea ce priveste aceasta conducta, Compania de Apa Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/reabilitarea si exploatarea sistemului de alimentare cu apa pe toata durata existentei acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit;

4. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL pentru documentatia P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., nr. 27070639/18.09.2025**, cu urmatoarele conditii:
 - Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
 - Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;
 - Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; **TOATE SAPATURILE SEVOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;**
 - Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DECHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003;
 - Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă propusă și LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă propusă și LES 20 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

- ↪ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 - ↪ Distanța măsurată pe orizontală între perețele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ;
 - ↪ Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003);
 - ↪ Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între perețele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 20 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00;
 - ↪ Dist. min. mas. pe oriz. între perețele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pământ, va fi 5m, cf. PE 106/2003;
 - ↪ Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. În zona, cf. PE 106/2003;
5. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de către **DELGAZ GRID S.A., nr. 215055603/16.06.2025**, cu următorul conținut:
- ↪ Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor
 - ↪ În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
6. Se va respecta avizul pozitiv emis de **ORANGE ROMANIA S.A. nr. AF0578110/28029/28388 din 06.08.2025**, cu următoarele condiții:
- ↪ Pentru realizarea lucrării este obligatorie solicitarea asistenței tehnice din partea Orange;
 - ↪ Se va realiza numai săpătura manuală în zona de încrucișare, este interzisă apropierea la o distanță mai mică de 0,3 m (în plan vertical) față de rețeaua Orange a oricărui element al investiției propuse;
7. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL emis de **COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC Arad, nr 279/25.06.2025**.
8. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **securitate la incendiu** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldis” – Arad, nr. 1.122.883 din 04.07.2025**, cu următorul conținut:
- ↪ se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
9. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **protecție civilă** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldis” – Arad, nr. 1.122.884 din 04.07.2025**, cu următorul conținut:
- ↪ se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
10. Conform NOTIFICĂRII de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECȚIA DE SANATĂTE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD, nr. 207/26.04.2024**,
- ↪ proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică, atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

11. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL pentru documentatia P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, nr. 35900 din 08.12.2025** cu urmatoarele conditii:
- Respectarea inaltimei maxime a obiectivului de 22 m, respectiv cota absoluta maxima de 131,80 m (109,80 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 22,00 m inaltimea maxima a zonei edificabile);
 - Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
 - Organizarea de santier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.
 - Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
 - Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
 - Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.
 - Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
 - Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
 - Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz.
12. Se va respecta avizul favorabil conditionat pentru documentatia P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **DIGI ROMANIA SA nr. 86/13.06.2025** cu urmatoarele conditii:
- Inainte de inceperea lucrarilor se va cere predare de amplasament deoarece exista retea subterana DIGI ROMANIA;
13. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE nr. 18634/10.07.2025.**
- Solicitarea unor noi avize de la institutia noastra pentru faza ulterioara (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces auto si eventuale bransamente la utilitati: apa, canal, energie electrice, gaze, telecomunicatii, etc. asociate obiectivului de investitii (daca nu vor fi prevazute in certificatul de urbanism pentru obtinerea autorizatiei de construire cladire), insotita de documentatiile aferente, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei noastre se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce ne vor fi prezentate in documentatiile asociate cererii de aviz, intrucat in zona studiata excavarea terenului, ar putea afecta integritatea retelelor de telecomunicatii speciale;
14. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA , nr. 140412/16.07.2025** in conformitate cu Prevederile Legii nr. 350/2001 si Precizarile aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerul Apararii Nationale, Serviciul Roman de Informatii si Ministerul Afacerilor Interne nr. 3422/1995.
15. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de catre **COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, NR. 95978/Z1/11.11.2025,** cu conditia:
- Amenajarea unui acces dublu intrare/iesire pe cele doua accese de pe strazile Dornei si Mucius Scaevola. Acestea vor avea rol de intrare cat si iesire, cu specificatia ca va fi instituita obligativitatea virajului la dreapta.

16. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de catre **COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, NR. 95979/Z1/18.11.2025**, cu urmatorul continut:
- Pe toata perioada executiei lucrarilor este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrari;
 - Lucrarile propuse se pot executa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire;
 - Pe toata perioada executiei lucrarilor se va semnaliza corespunzator punctul de lucru;
 - Pe toata durata lucrarilor se va asigura accesul in zona a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap;
 - Domeniul public apartinand Municipiului Arad afectat de lucrari, va fi readus la forma initiala de catre beneficiarul lucrarilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de catre unitati agreate de catre Primaria Municipiului Arad;
 - Sa respecte Documentatia **PUZ**, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 201/2014, avizele si acordurile stabilite prin **C.U. nr. 443 din 27.03.2023**, cat si avizul Comisiei de Sistematizare a Circulatiei **nr. 95978/11.11.2025**;
 - Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrarilor urmand sa execute pe cheltuiala proprie toate remediile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie;
 - Lucrarile proiectate vor respecta prevederile continute in **O.G. nr. 43/1997** cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul drumurilor;
 - In cazul in care pana la finalizarea lucrarilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementari;
 - In conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. **114/2007**, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spatiu verde comun.
17. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU FAVORABIL emis de **INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD – POLITIA MUNICIPIULUI ARAD, BIROUL RUTIER, nr. 289.950 din 17.06.2025**, cu urmatorul continut:
- Obligativitatea prezentarii inainte de inceperea lucrarilor ce fac obiectul avizarii Politiei Rutiere a documentatiei privind inceperea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrarilor si a tehnologiei de executie, autorizatia de construire, denumirea societatii care va executa lucrarea precum si fotocopia certificatului unic de inregistrare al acesteia, perioada de executie, persoana 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 in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului”, precum si taxa de avizare conform OG 128/2000 si o copie a prezentului aviz.”
18. Se va respecta **AVIZUL nr. 04/16.03.2026 emis de catre CONSILIUL JUDETEAN ARAD, Directia Arhitect Sef**, cu urmatoarea recomandare:
- Se recomanda ca dreptunghiul delimitat de punctele topografice 6,7 si 8, dreptunghi avand laturile de max. 7,30 m si 21,73 m, in suprafata de aprox. 154 mp sa fie cedat domeniului public.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

(2) Conform Registrului Spatiilor Verzi Arad, o parte din parcela cu CF nr. 304902 Arad este incadrata ca si spatiu verde locuinte condominiu, avand o suprafata de 275 mp. Prin prezenta lucrare de urbanism suprafata de spatiu verde amenajat nu se diminueaza.

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

(4) Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 1, SIR nr. 50, Subzona LmIII11 - Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime: P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate prin ameliorare pana la un regim de inaltime P+2.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor

de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

(2) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc.)

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa, canalizare, energie lectrice, gaze naturale, inclusiv accese/iesiri in/din incinta propusa spre reglementare vor fi asigurate de catre dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii intreg sistemul echiparii edilitare, fara nici o pretentie financiara din partea administratiei publice locale.

(5) Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea cladirilor reprezentative pentru functiunea dominanta.

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

(2) Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii respecta prevederile documentatiei de rang superior in vigoare – PUG mun. Arad.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

(3) Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

(5) Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

(6) Cladirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor incadra in:

POT max. = 35%

CUT max. = 1,32

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

(1) In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica, conform plansa 04A – Proprietatea asupra terenurilor. Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de max. 7,30 m si 21,73 m, in suprafata de aprox. 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, reprezentate in plansa 03ED – Reglementari edilitare. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramane neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie si platforma menajera, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate. Detinatorilor de utilitati li se va asigura drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/realibilitatea si exploatarea retelelor pe toata durata existentei acestora, indiferent de titularii dreptului de proprietate, cu titlu gratuit.

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

(3) Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public.

ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autoritatii Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila. Se va avea in vedere respectarea inaltimii maxime admise conform prezentei documentatii si in concordanta cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 35900/08.12.2025.

ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre strazile Dornei si Mucius Scaevola.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola** : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

(3) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei** : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime intre 10,00 m si 12,50 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

(3) Fata de limita vistica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

(4) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

(5) Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiuri ale incintei propusa spre reglementare.

(6) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se prevede amenajarea unui nou racord al incintei cu strada Dornei, cu o latime de min.5,00 m si a unui acces auto si pietonal din strada Mucius Scaevola, cu o latime de min.5,00 m. Cele 2 accesuri existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

(5) Realizarea executiei accesurilor in incinta se va realiza pe cheltuiala dezvoltatorului.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor se vor accesa direct din trotuarele existente.

(5) In zona sudica a terenului reglementat, zona propusa cu acces public nelimitat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului si la retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, pentru eventuale interventii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care dezvoltatorul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la retelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se va realiza din str. Dornei sau str. Mucius Scaevola, functie de solutiile indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre dezvoltator, in intregime.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de catre dezvoltator.

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost intocmit pentru amplasamentul in forma unificata, format din parcelele cu CF nr. 365916 Arad si CF nr. 304902 Arad, in suprafata totala de 2.749 mp.

(2) Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in planșele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

(3) In cazul eventualelor dezmembrari, indicii urbanistici se vor raporta la suprafata initiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depasi indicii urbanistici maximali reglementati prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

(1) Regimul de inaltime admis si inaltimea maxima se vor incadra in: max. S/D+P+2E+1Er, Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E:12,00 m; Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E+Er:15,00 m; Hmax coama S/D+P+2E+Er:17,00 m.

(2) Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului(Corp A si Corp B) (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola).

(3) Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 35900/08.12.2025.

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Se admit construcții cu acoperiș tip terasă sau tip șarpantă, cu condiția integrării armonioase în caracterul arhitectural al zonei și al respectării specificului local, materialelor și cromaticii predominante.

(5) Amplasarea și realizarea elementelor de semnalistică și publicitate aferente investiției se va face în conformitate cu prevederile PUZCP Arad, precum și cu legislația specifică în vigoare privind amplasarea mijloacelor de publicitate.

Elementele de publicitate și signalistică se pot amplasa ca elemente independente (totem cu înălțime maximă 4 m), și/sau pe clădiri și/sau pe împrejurimi. În cazul amplasării pe clădiri, acestea nu vor depăși 25% din suprafața parterului fațadei, iar în cazul amplasării pe împrejurimi, maximum 25% din suprafața acestora.

Semnalistica va avea rol orientativ și de identificare a funcțiilor comerciale și de servicii de la parter, fiind integrată coerent în arhitectura fațadelor și în imaginea urbană a ansamblului. Se vor admite firme luminoase sau neluminoase, litere volumetrice, panouri plane sau casete luminoase, amplasate exclusiv la nivelul parterului, în zona vitrinelor sau deasupra acestora.

Este interzisă amplasarea de elemente de publicitate pe acoperișuri, peste cornișă sau în mod care să modifice percepția volumetrică a clădirilor. De asemenea, nu se admit bannere, mesh-uri sau alte suporturi publicitare temporare de mari dimensiuni pe fațadele clădirilor.

Se pot amplasa totemuri de mici dimensiuni sau panouri de orientare în interiorul incintei, în proximitatea acceselor, fără a afecta vizibilitatea în intersecția str. Dornei cu str. Mucius Scaevola și fără a perturba siguranța circulației rutiere și pietonale.

Iluminarea elementelor de semnalistică se va realiza cu surse eficiente energetic, evitându-se luminile intermitente, dinamice sau de intensitate ridicată orientate către domeniul public sau către locuințe.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va respecta condițiile din Anexa nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) În incinta proprie se vor asigura locuri de parcare după cum urmează:

- min. 1 loc de parcare/apartament destinat locuirii colective;
- min. 2 locuri de parcare/apartament destinat spațiilor de servicii/comert.

Pentru numărul maxim de 46 apartamente (dintre care min. 2 apartamente destinate activităților de servicii/comert, iar restul destinate locuirii colective) se va asigura în incinta proprie un număr **minim** de 48 de locuri de parcare, cu posibilitatea amenajării de locuri de parcare suplimentare, coroborat cu respectarea tuturor celorlalte prevederi stabilite prin prezenta documentație (zona verde amenajată, plantatii de arbori/arbusti, alei pietonale, etc).

(3) În cazul în care se vor realiza mai puține apartamente, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând minimul de locuri de parcare /apartament, după principiul de calcul menționat mai sus.

(4) În funcție de soluția de arhitectură de la faza DTAC, amenajarea locurilor de parcare necesare ansamblului rezidențial se pot amplasa la subsolul, demisolul, sau parterul ansamblului, și/sau la nivelul solului, exclusiv în incinta propusă spre reglementare.

(5) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajată de incinta în proporție de minim 25% din suprafața parcelei** (min. 687 mp), suprafața distribuită la nivelul solului și/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasă înierbata).

(2) Se vor planta **minim 18 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (aprox. 36 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

(3) Este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

(4) Sistemizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole in interiorul incintei, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.
- b) Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

(2) Imprejmuirea zonei propuse cu acces public nelimitat este permisa a se realiza doar cu gard viu, cu posibilitatea accesului pietonal neingradit la blocurile invecinate la sud de incinta.

(3) Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

(4) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995, actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE", Mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad, beneficiar DOMINUS s.r.l.

3.1. Zone si subzone functionale

Teritoriului zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala**:

Lc – zona locuinte colective cu parter servicii/comert;

cu urmatoarele **subunitati functionale**:

Lc-ctii – subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.

LcC – subzona cai de comunicatie – circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.

Lc-Te – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

LcSV–subzona spatii verzi amenajate de incinta.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lc – zona locuinte colective cu parter servicii/comercial

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E+1Er.
- servicii la parterul imobilului - locuinte colective: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comert, etc.)
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, mobilier urban, banci, pergole, foisoare, imprejmuiiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit functiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuinte colective cu conditia ca acestea sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 24:00.
- Activitatile de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanti, se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit cu urmatoarele conditii:
 - sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp;
 - sa implice maximum 5 persoane;
 - sa aiba acces public limitat (ocazional);
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

POT max. = 35%

S_{construita} max = 962 mp

CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata} \max = 3.629 \text{ mp}$
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E+1Er	Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E: 12,00 m; Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E+Er: 15,00 m Hmax coama S/D+P+2E+Er: 17,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei : Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate.

Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime intre 10,00 m si 12,50 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Fata de limita vestica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Corpurile de cladire propuse pe amplasament se vor alinia la nivelul etajelor superioare la frontul stradal atat al strazii Mucius Scaevola cat si al strazii Dornei. La nivelul parterului, corpurile de cladire se vor putea realiza retras fata de limitele de proprietate nordica (inspre str. Dornei) si estica (inspre str. Mucius Scaevola).

Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 m pe latura nordica a ansamblului (inspre str. Dornei) si minim 3 m pe latura estica a corpului de cladire A (inspre str. Mucius Scaevola).

Distanta minima intre cladirile propuse pe amplasament va fi cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte dintre acestea.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile propuse si cele invecinate, sau distanta dintre cladirile propuse pe amplasament este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejurimi ale incintei propusa spre reglementare.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

Si urmatoarele subunitati functionale:

Lc-ctii – subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.

LcC – subzona cai de comunicatie – circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.

Lc-Te – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

LcSV–subzona spatii verzi amenajate de incinta.

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata). Zonele verzi amenajate propuse vor respecta

prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

Se vor planta **minim 18 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajată (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (aprox. 36 locuri descoperite în incintă) => **4 arbori**

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

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

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2





TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 287/2023
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
 proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –
 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
 COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
**“CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE
 COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”**
 Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- Amenajare zone verzi de incinta.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Dezvoltator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU “ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”	Iunie 2026	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	Iunie 2026	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari:	Octombrie 2026	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei

	CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ		(dupa caz)
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	Octombrie 2026	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta,	Octombrie 2028	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	Octombrie 2028	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Beneficiar,

S.C. DOMINUS S.R.L.

adm. Paolo Voltolina



Intocmit,

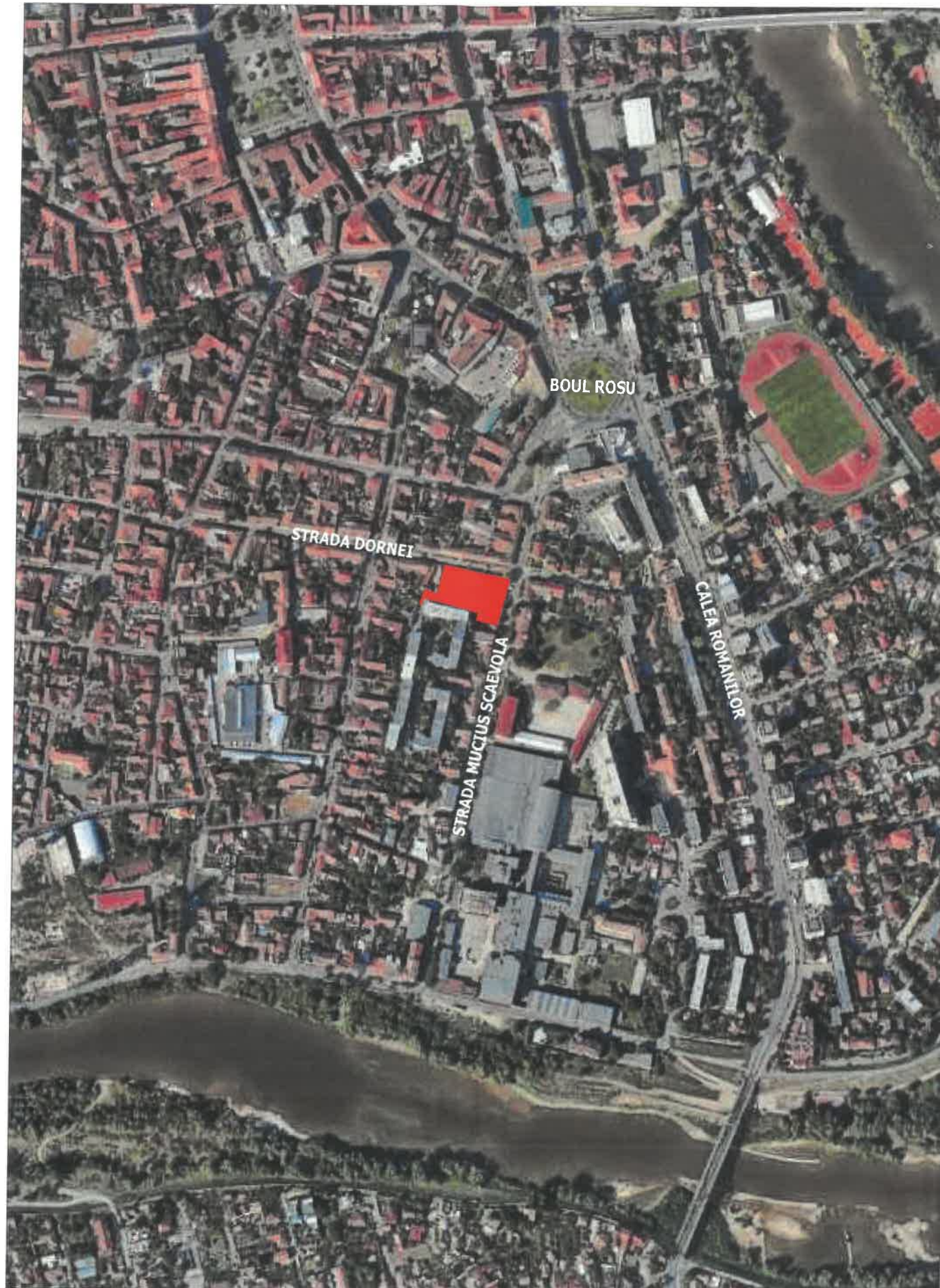
arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2



ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad

Nr. 04 / 16.03.2026

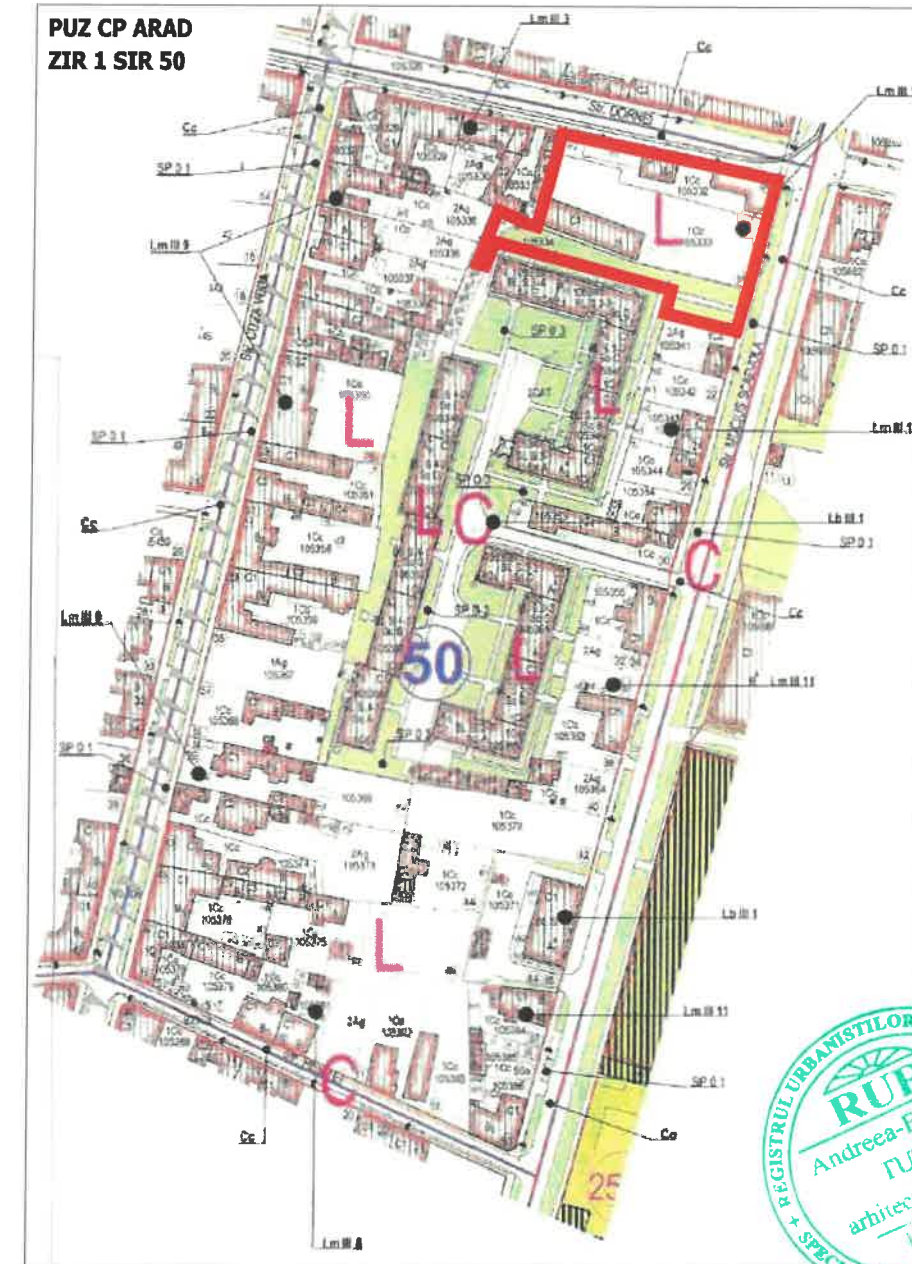
Arhitect



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

0 INCADRARE IN ZONA



— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp

— ZONA STUDIATA

Proiectant general:		TARA PLAN
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, cod postal 310006 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, C.I. 0749.111.572, e-mail: daniel@tara-plan.ro
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	
Proiectat	arh. Holomei Oana	
Desenat	arh. Holomei Oana	

BENEFICIAR:		S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLÜ "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	287/2023
ADRESA:		Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	
scara:		1:500	P.U.Z.
DATA:		Dec. 2025	Nr. plansa 00A
DENUMIRE PLANSA:		INCADRARE IN ZONA	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525004.368	215993.988	12.802
2	524991.980	215990.757	20.677
3	524971.972	215985.540	0.140
4	524971.837	215985.504	12.900
5	524959.387	215982.128	21.725
6	524964.627	215961.044	7.307
7	524971.727	215962.769	53.277
8	524985.535	215911.312	1.218
9	524984.922	215910.259	6.825
10	524978.613	215907.655	2.518
11	524979.226	215905.213	17.044
12	524995.055	215911.534	5.322
13	524992.867	215916.385	3.794
14	524991.180	215919.783	3.298
15	524990.331	215922.970	8.779
16	524998.829	215925.175	4.452
17	525003.103	215926.423	15.255
18	525017.875	215930.232	24.168
19	525012.896	215953.882	10.506
20	525010.706	215964.157	30.497

S(1)=2749.30mp P=262.506m



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

1 SITUATIA EXISTENTA

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulații și parcuri	Accesurile carosabile și pietonale existente nu sunt dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse; parcurile nu sunt organizate conform necesarului viitor.	Reconfigurarea și redimensionarea accesurilor auto și pietonale din str. Dornei și str. Mucius Scaevola; Asigurarea a min. 1 loc de parcare/apartament și min. 2 locuri/parter de servicii, exclusiv în incintă.
Fond construit existent și utilizarea terenurilor	Fond construit parțial neutilizat și o construcție parter cu regim de înălțime inferior contextului urban; teren valorificat sub potențialul zonei centrale.	Demolarea construcției existente și realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, regim max. S/D+P+2E+1E, în concordanță cu fronturile stradale și caracterul zonei.
Spații verzi	Lipsa spațiilor verzi amenajate corespunzător în incintă.	Amenajarea de spații verzi în proporție de min. 25% (min. 687 mp) și plantarea a min. 18 arbori, conform HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.
Utilități	Branșamentele existente sunt dimensionate pentru utilizarea actuală și pot fi insuficiente pentru noua dezvoltare.	Reconfigurarea și redimensionarea tuturor brânșamentelor la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, conform avizelor furnizorilor.

LEGENDA

- LIMITA**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 și 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - ACCES CAROSABIL EXISTENT
 - ACCES PIETONAL EXISTENT
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2016, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tudu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"FUZSI RLU" "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500	P.U.Z.	Nr. planșă 01A
Desenat	arh. Holomei Oana	Dec. 2025	DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA	

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert- propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - EXISTENT	2.749	100,00%	0	0,00%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert - PROPUȘ, din care:	0,00	0,00%	2.749	100,00%
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter (max. 35% din suprafata parcelei).			962	35,00%
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta si Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare			1.100	40,00%
LcSV - subzona spatii verzi amenajate de incinta (min. 25% din suprafata parcelei)			687	25,00%
TOTAL GENERAL	2.749	100,00%	2.749	100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	S _{construita} max = 962 mp
CUT max. = 1,32	S _{desfasurata} max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E+1Er	H _{max} la cornisa/atic S/D+P+2E: 12,00 m; H _{max} la cornisa/atic S/D+P+2E+Er: 15,00 m H _{max} coama S/D+P+2E+Er: 17,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

Lc - zona locuinte colective cu parter servicii/comert, cu urmatoarele subunitati functionale:
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.
Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
LcSV-subzona spatii verzi amenajate de incinta.

LEGENDA

- LIMITA
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOLA
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACESE RUTIERE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACESE PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
- ACCES PIETONAL PROPUȘ PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIILOR - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUȘ
- SUBZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE
- SPATII VERZI
- ZONA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, Suprafata teren: aprox. 154 mp (max. 7,30 x 21,73 m)

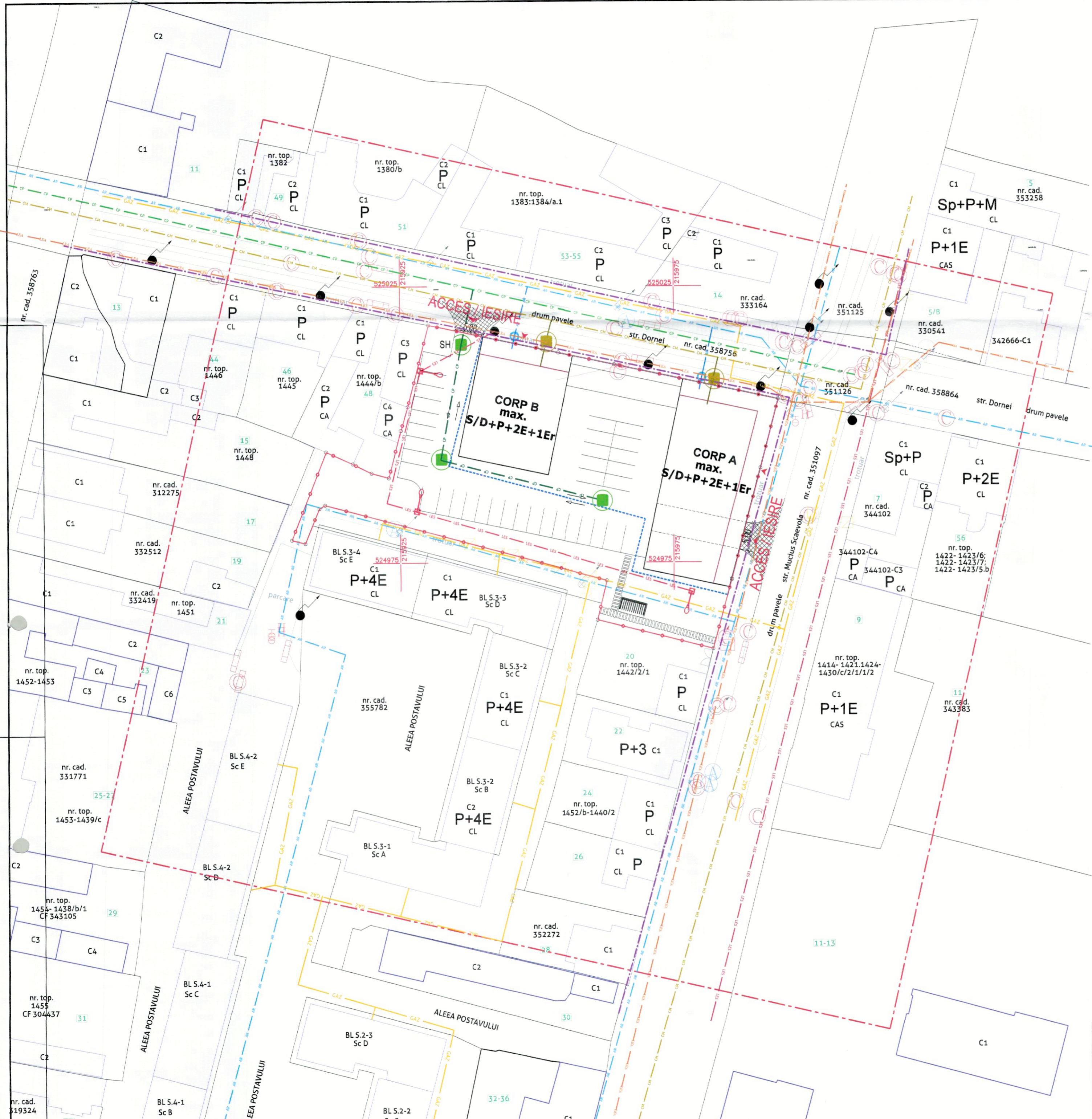


Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, Jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.577 tel. 0288.365.027, e-mail: dar@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tutu Andreea	Scara:	1:500	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
Desenat	arh. Holomei Oana	sc. 2025	Nr. plansa 02A		



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII
SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

3 REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365816 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOLA
- ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCESE PIETONALE PROPUSE PE PROPRIETATE

LEGENDA EDILITARE:

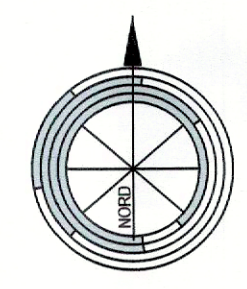
- conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CM - camin menajer - propus
- SH - separator hidrocarburi
- linii electrice subterana
- Stalp H 4-7m de iluminat cu LED

LEGENDA EDILITARE - EXISTENT:

- conducta apa PEHD DN 125 mm, 250 mm
- conducta canalizare pluviala PVC DN 315 mm
- conducta canalizare menajera PVC DN 315 mm
- linii electrice subterane LES 20kV
- linii electrice aeriene LEA 0,4kV izolat
- gaz presiune redusa
- cablu Orange traseu subteran



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310019 - Jud. Arad Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, Cl. 1 tel. 0749.111.572, + e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:
Denumire proiect:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, Jud. Arad		287/2023
Scara:		1:500	OBIECT:		P.U.Z.
Denumire plansa:		REGLEMENTARI EDILITARE	Nr. planse:		03.ED
Dec. 2025					
Sef proiect	arh. TuTu Andreea				
Proiectat	ing. Radu Jurca Aurelian				
Desenat	ing. Radu Jurca Aurelian				



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- ### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOLA
- ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE**
- ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
 - ACCES PIETONALE PROPUSE PE PROPRIETATE
 - ACCES PIETONAL PROPUSE PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI
- ### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- PROPRIETATE PUBLICA**
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, cu acces public nelimitat, si cu drept de trecere pentru utilitate publica asupra terenului pentru intretinerea/reabilitarea si exploatarea retelelor pe toata durata existentei acestora, indiferent de titularul dreptului de proprietate, cu titlu gratuit. Suprafata teren: aprox. 154 mp (max. 7,30 x 21,73 m)



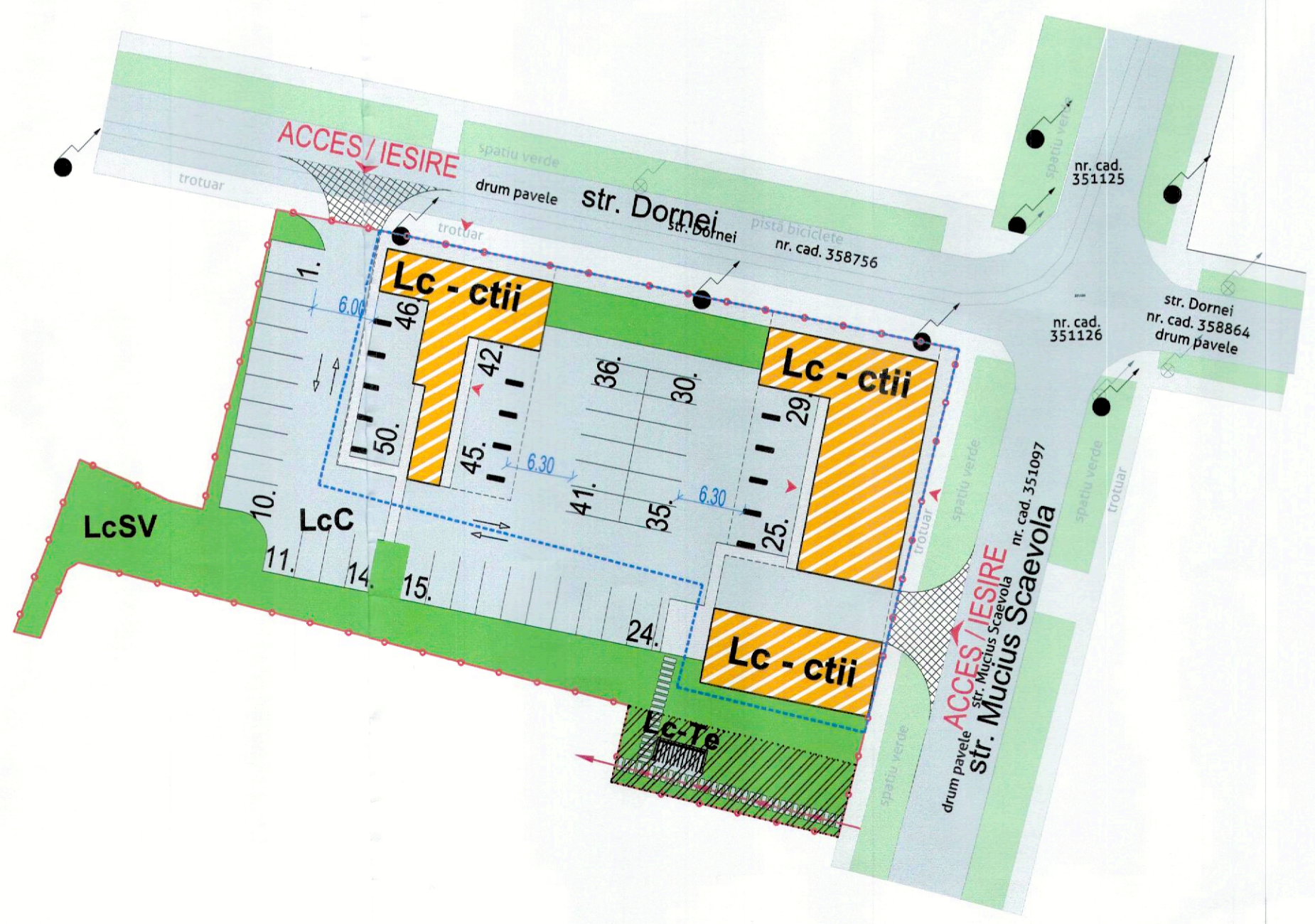
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, Jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO tel. 0749.111.555, 077 e-mail: da	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500	OBIECT:	P.U.Z.
Desenat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSĂ:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
		Adresa:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, Jud. Arad		
		Scara:	nr. plansa 04A		
		Dec. 2025			



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert- propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - EXISTENT	2.749	100,00%	0	0,00%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert - PROPUS, din care:	0,00	0,00%	2.749	100,00%
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter (max. 35% din suprafata parcelei).			962	35,00%
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta si Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare			1.100	40,00%
LcSV - subzona spatii verzi amenajate de incinta (min. 25% din suprafata parcelei)			687	25,00%
TOTAL GENERAL	2.749	100,00%	2.749	100,00%

POSSIBILITATI DE MOBILARE - NIVEL PARTER



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII
SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2.1 POSSIBILITATI DE MOBILARE
 *Plansa cu titlu de sugestie

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E+1Er	Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E: 12,00 m; Hmax la cornisa/atic S/D+P+2E+Er: 15,00 m Hmax coama S/D+P+2E+Er: 17,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

Lc - zona locuinte colective cu parter servicii/comert, cu urmatoarele subunitati functionale:
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.
Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
LcSV - subzona spatii verzi amenajate de incinta.

- LEGENDA**
- LIMITA
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 3669/16 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 3462/14 si 3482/20); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOILA
 - CONTUR IMOBIL LA NIVELUL PARTERULUI
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCES PROPUSE PE PROPRIETATE
 - ACCES PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
 - ACCES PIETONAL PROPUSE PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
 - PLATFORMA CAROSABILA AUTO, PIETONALA SI PARCAJE - PROPUS
 - SPATII VERZI DE INCINTA - PROPUS
 - ZONA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, Suprafata teren: aprox. 154 mp (max. 7,30 x 21,73 m)

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad. Nr. Reg. Com. 302/25/2006, CUI RO 18825532 tel. 0749.111.111, e-mail: dt@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Seof proiect:	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"PZ si RL" "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat:	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500	Obiect:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Holomei Oana	Adresa:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	DENUMIRE PLANSĂ:	POSSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie
					Nr. planșă: 02.1A





PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII
SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

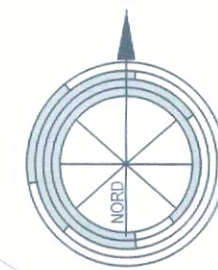
5 ILUSTRARE URBANISTICA



Teren proprietate S.C. DOMINUS S.R.L.

SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp

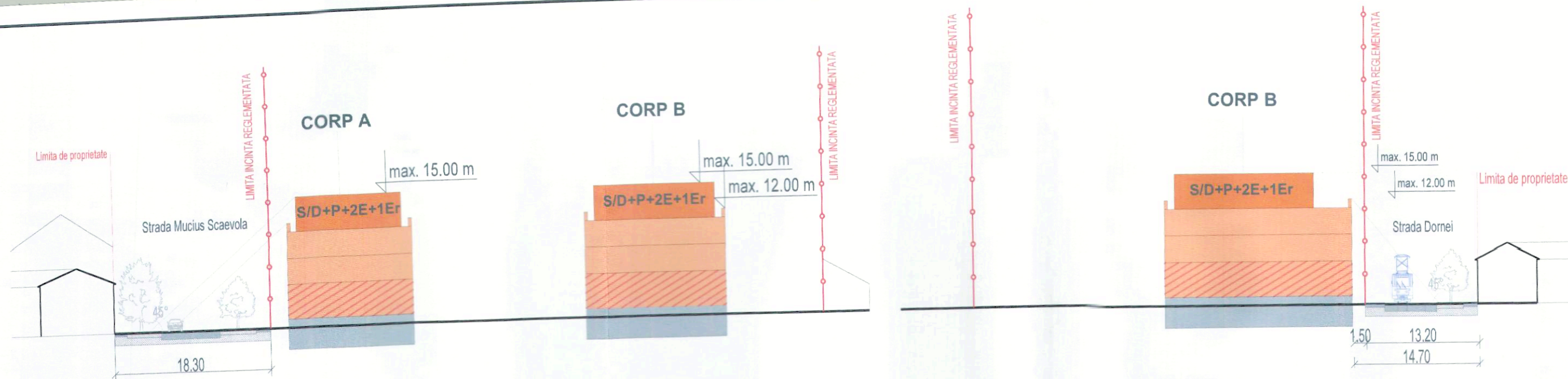
Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Viș cod postz Nr. Reg. Com. J02/1251/200 tel. 0749.111.57. e-mail: daniel	cu, nr. 15A, jud. Arad, 32512 027, .com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLŪ "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		287/2023
Proiectat		arh. Holomei Oana		ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad		P.U.Z.
Desenat		arh. Holomei Oana		Scara:	OBIECT:	Nr.plansa 05A
				ec. 2025	DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA	



PLAN URBANISTIC ZONAL

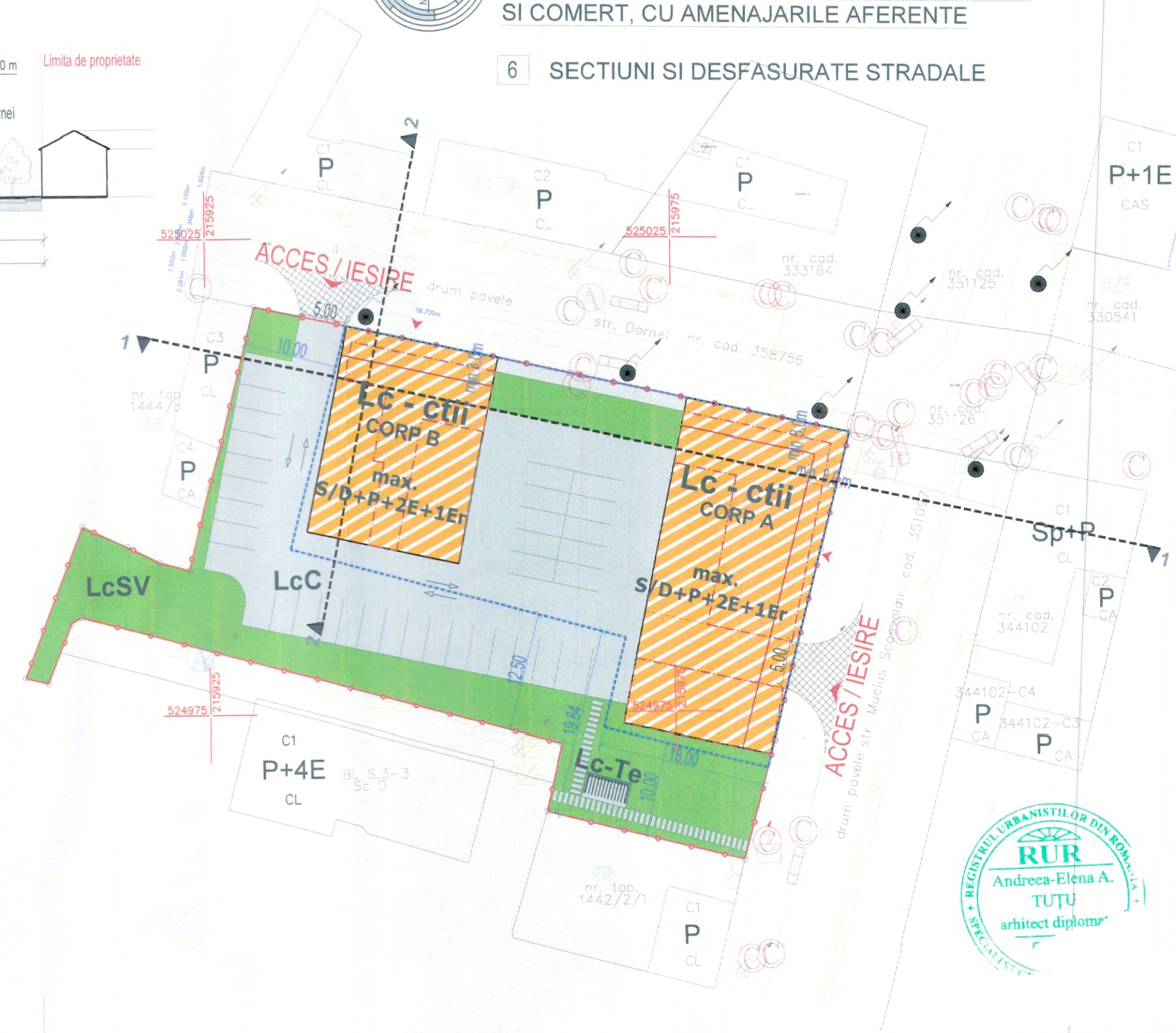
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

6 SECTIUNI SI DESFASURATE STRADALE



Sectiune transversala Str. Mucius Scaevola 1-1

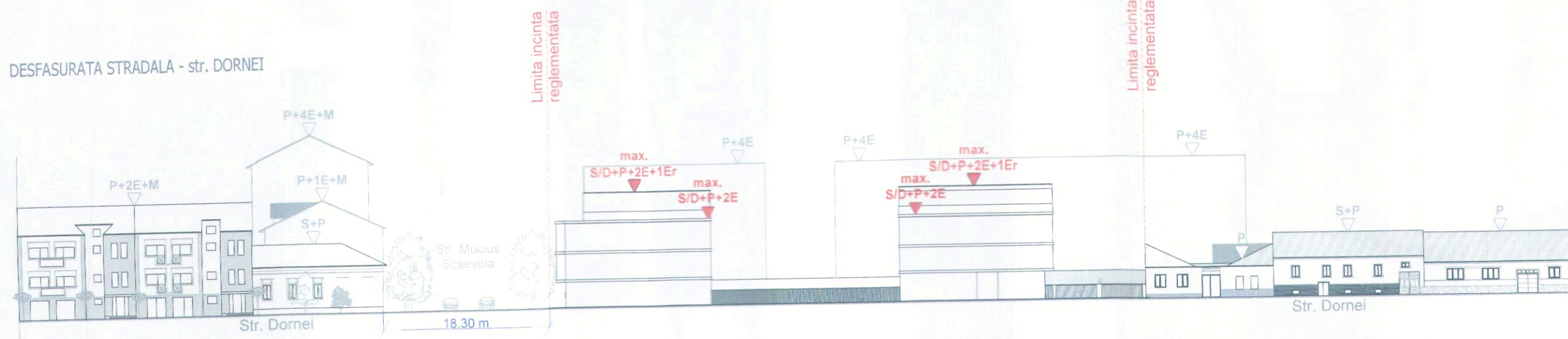
Sectiune transversala Str. Dornei 2-2



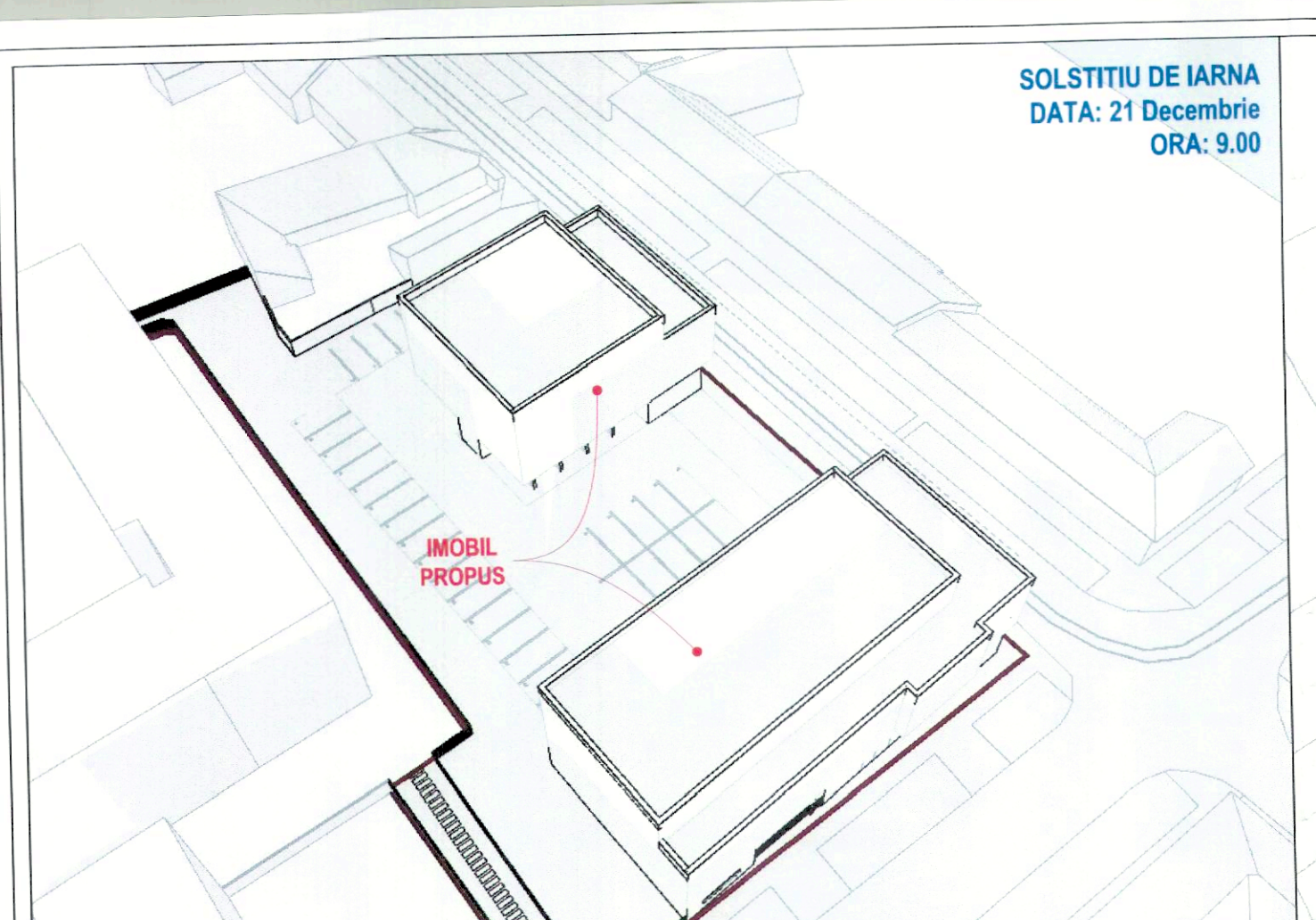
DESFASURATA STRADALA - str. MUCIUS SCAEVOLA



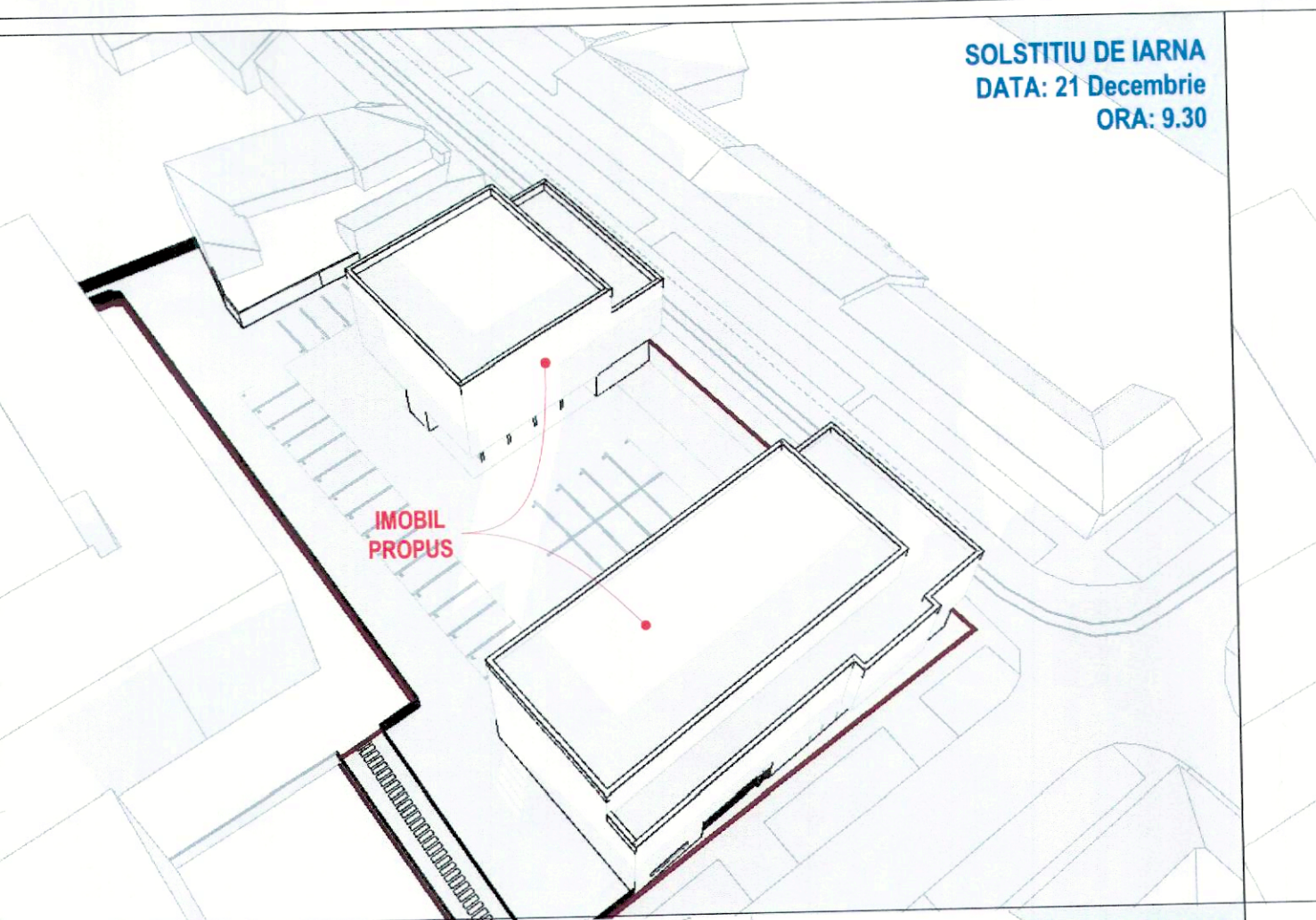
DESFASURATA STRADALA - str. DORNEI



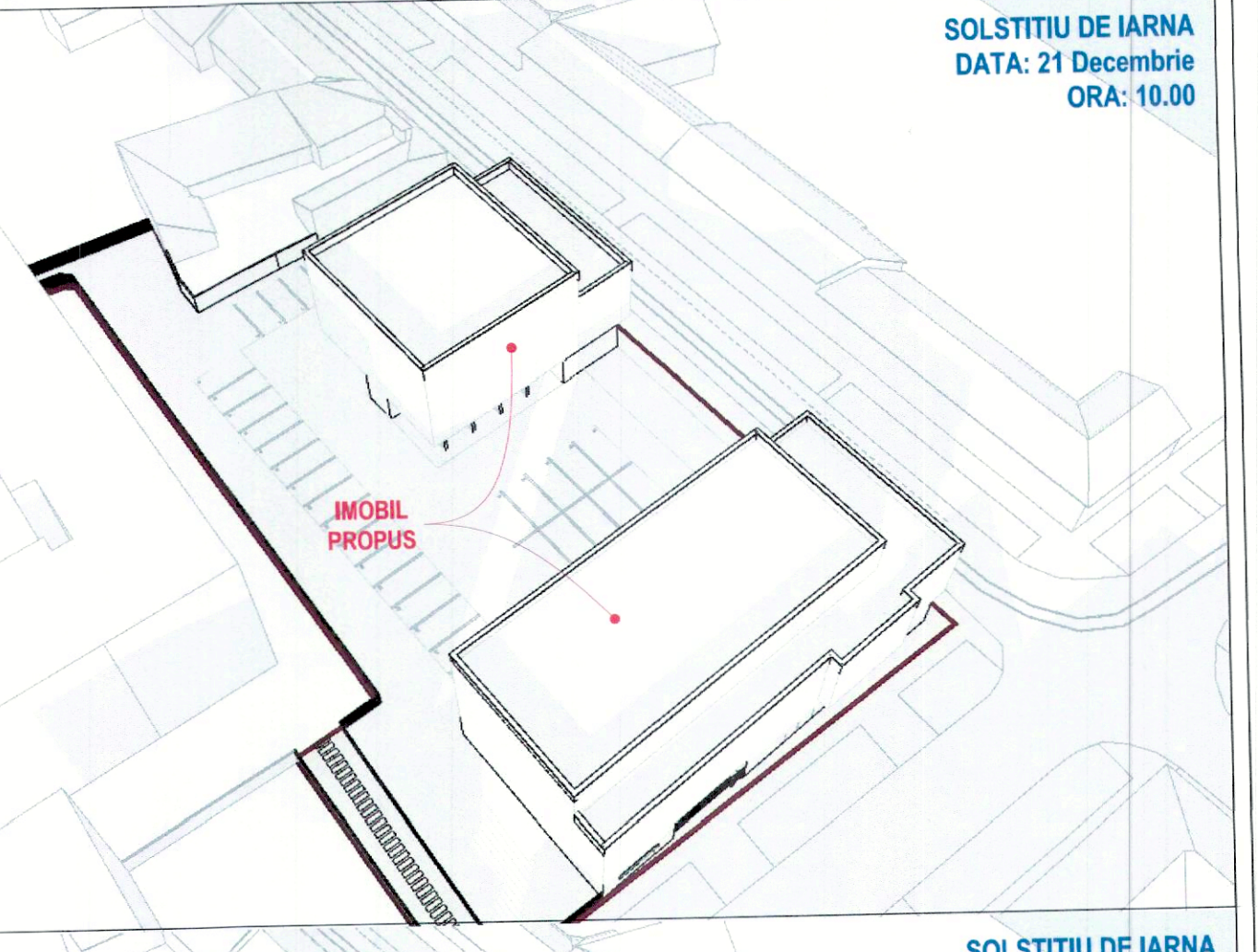
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 1* tel. 0749.111.572, tel. 072* e-mail: danielai	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	
Sef proiect	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		287/202
Proiectat	arh. Holomei Oana	ADRESA:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	Scara:	
Desenat	arh. Holomei Oana	OBIECT:		DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
				2025	Nr. plansa 06A
					SECTIUNI SI DESFASURATE STRADALE



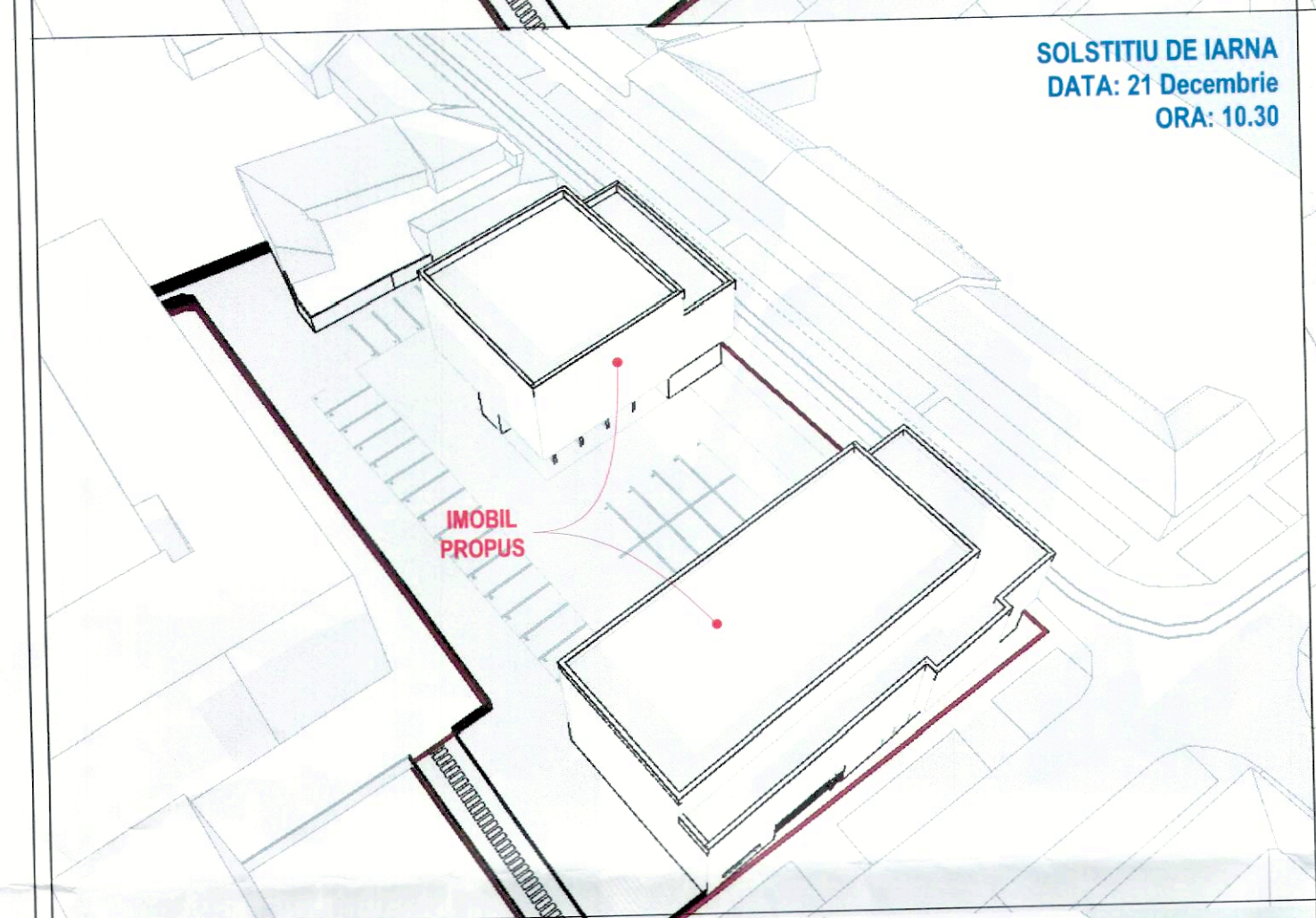
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 9.00



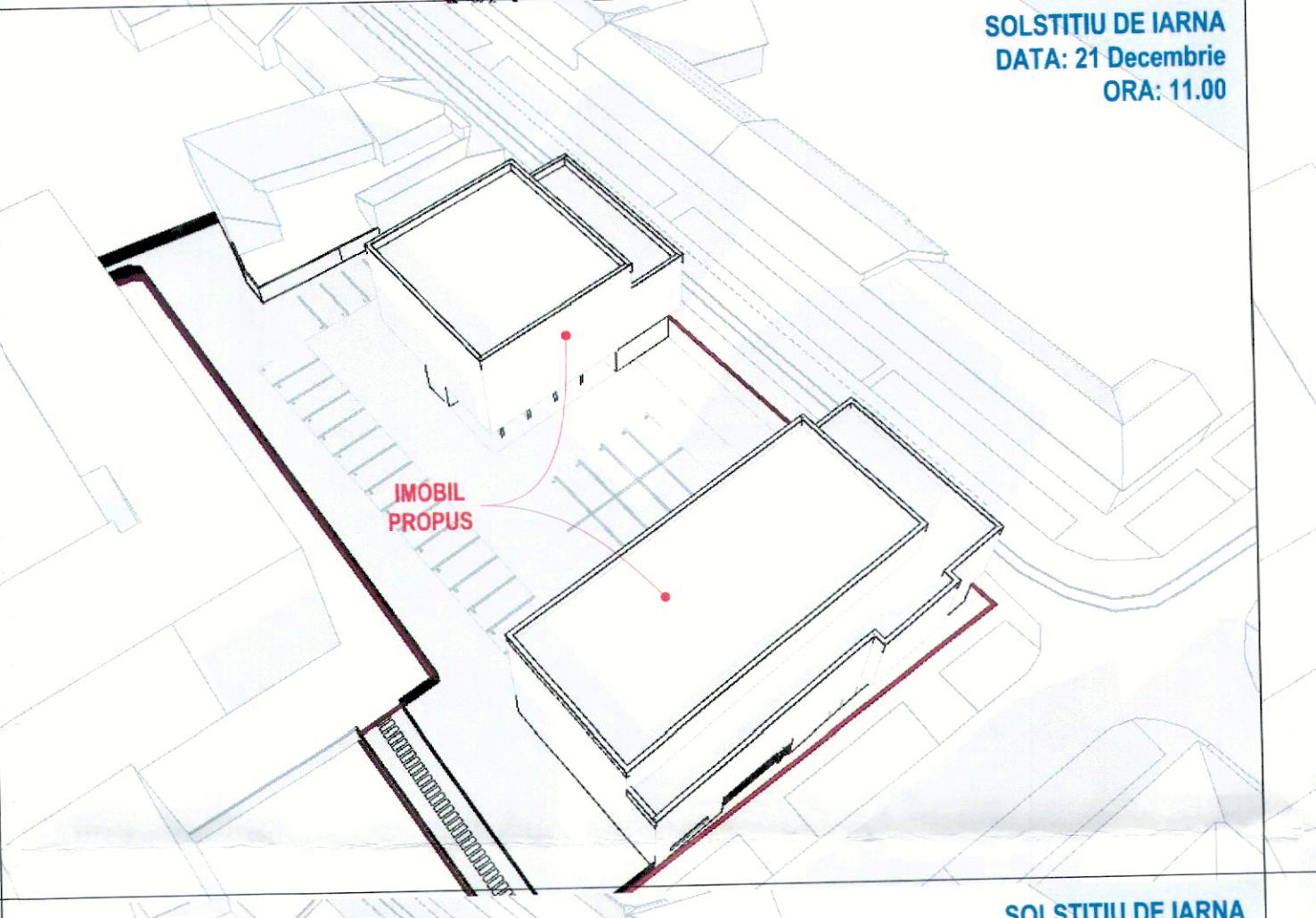
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 9.30



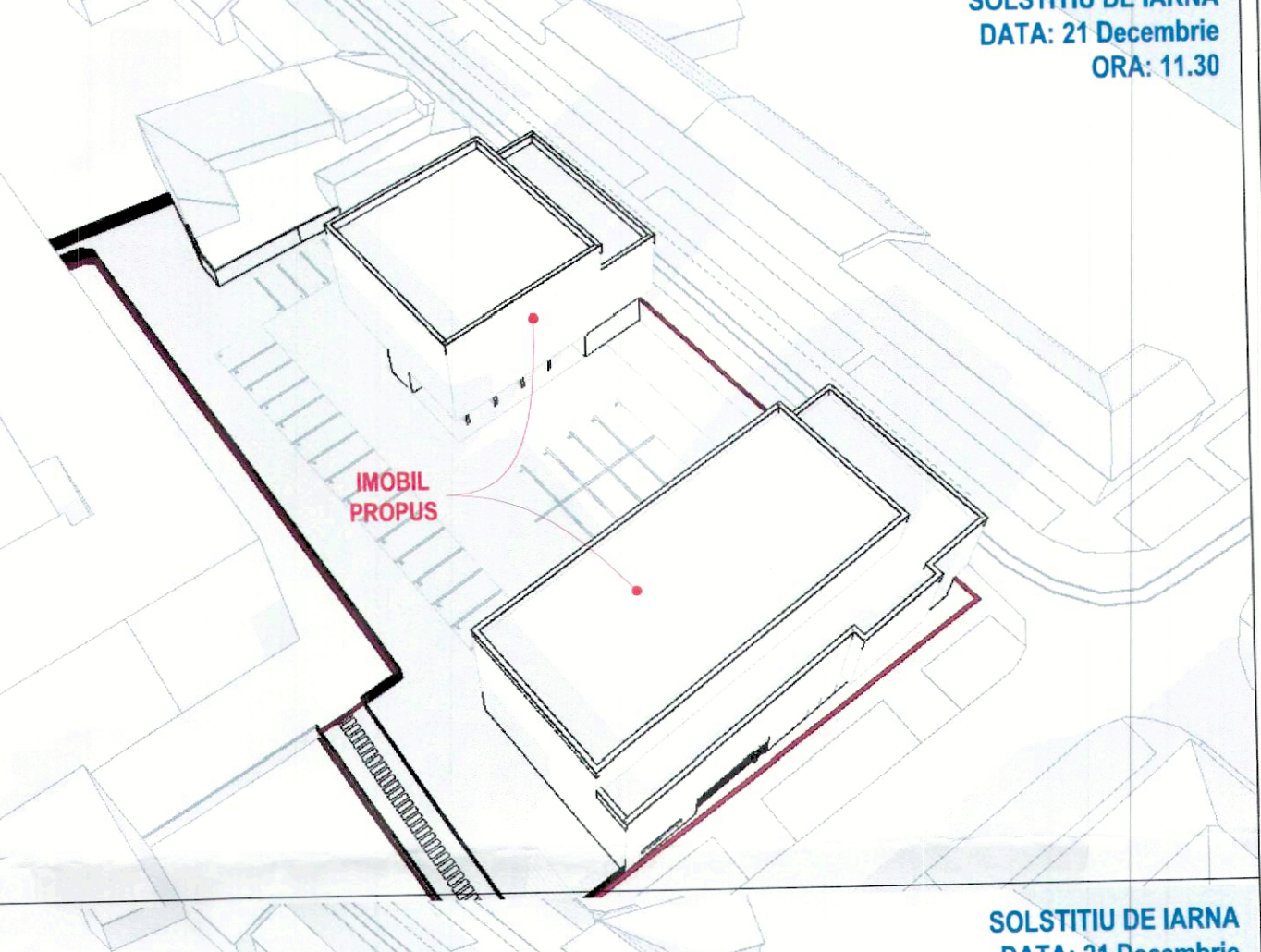
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 10.00



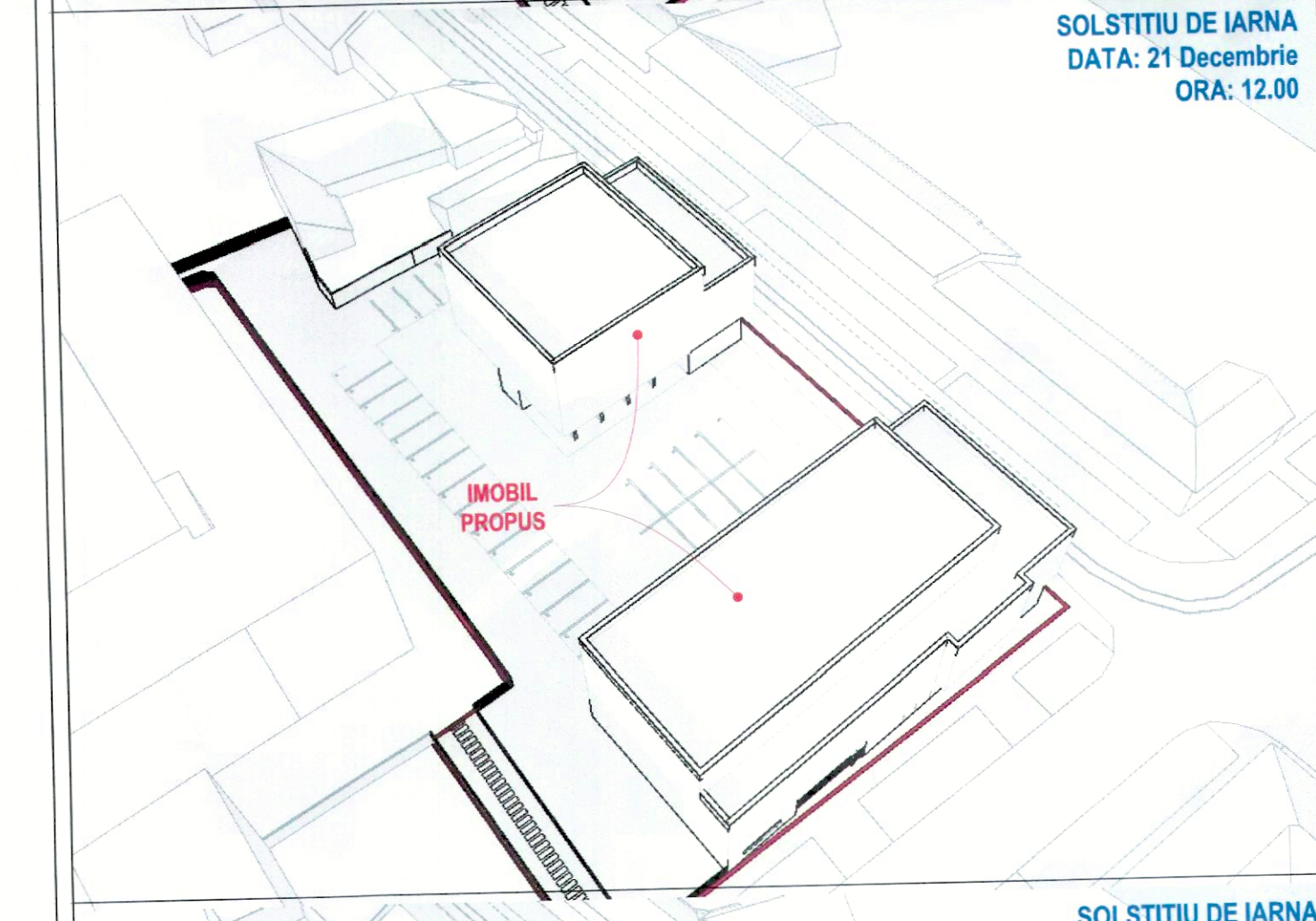
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 10.30



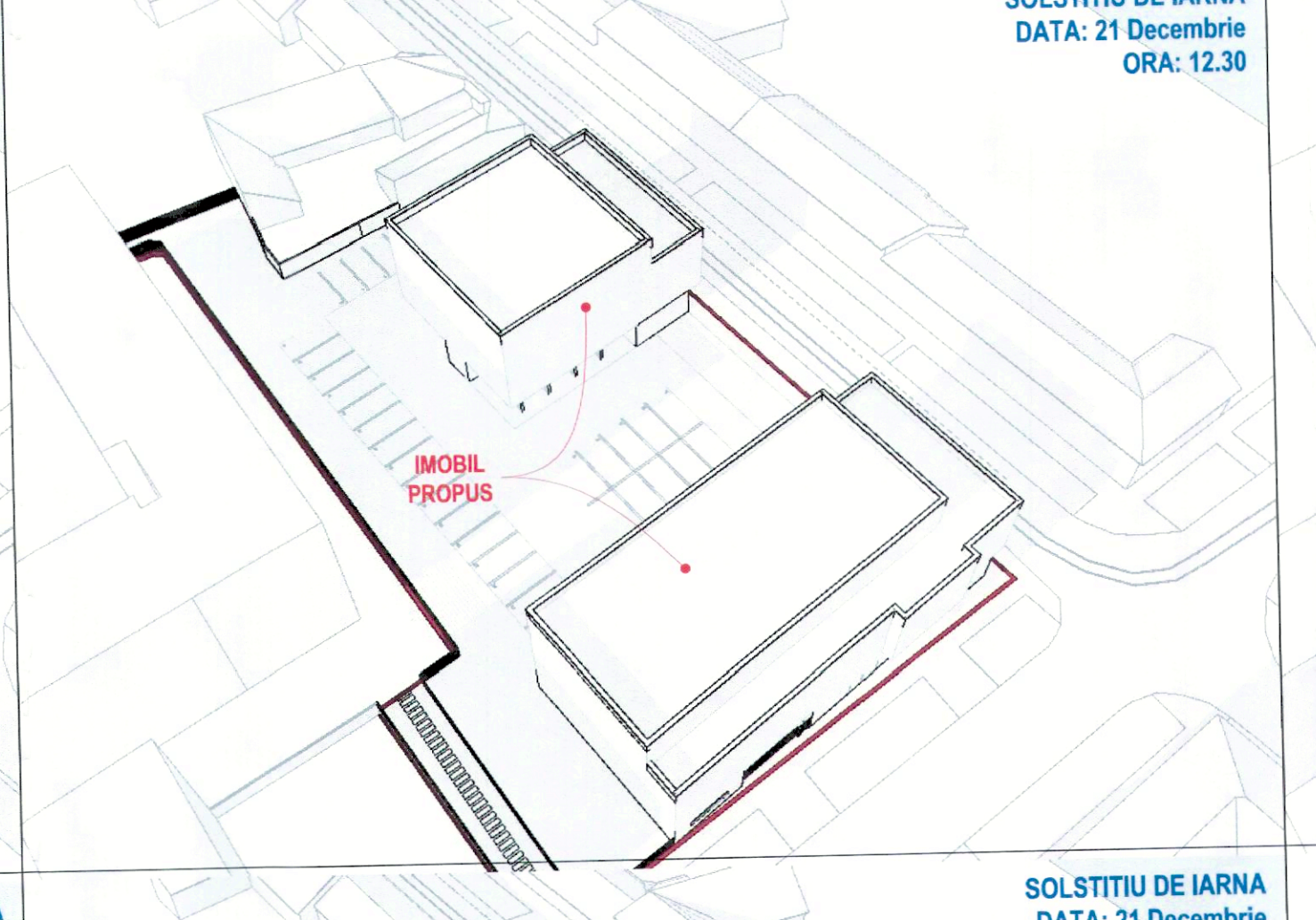
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 11.00



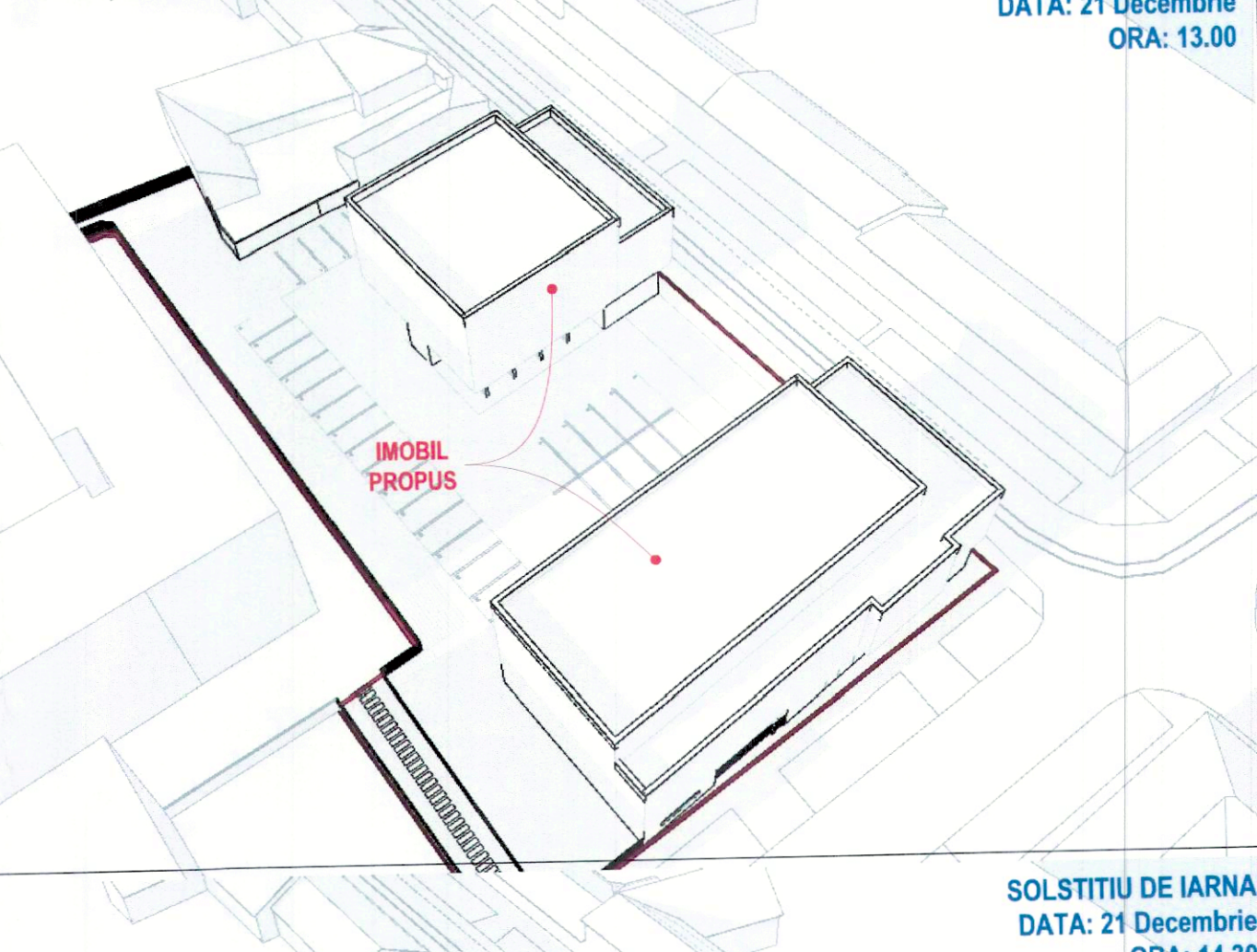
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 11.30



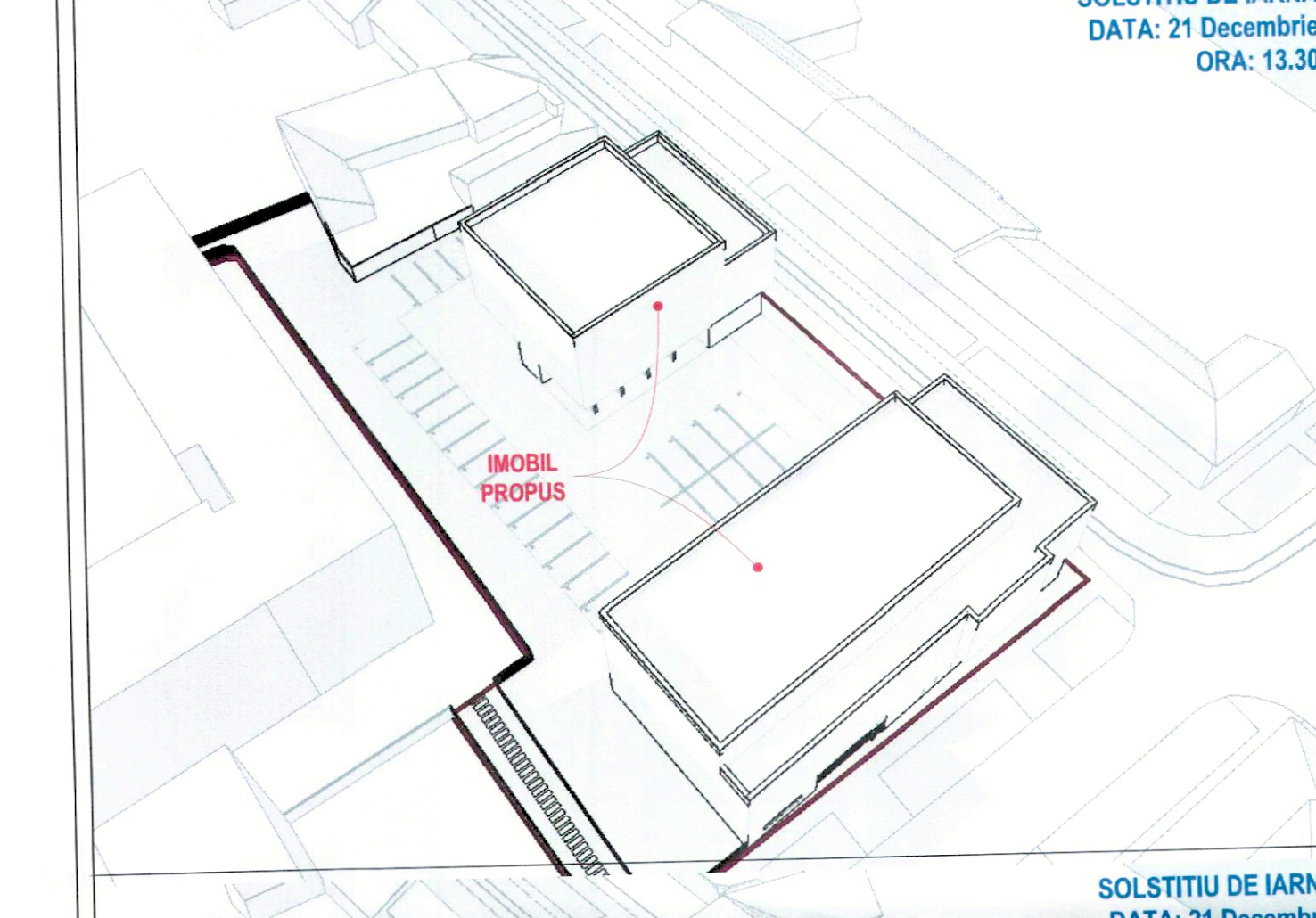
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 12.00



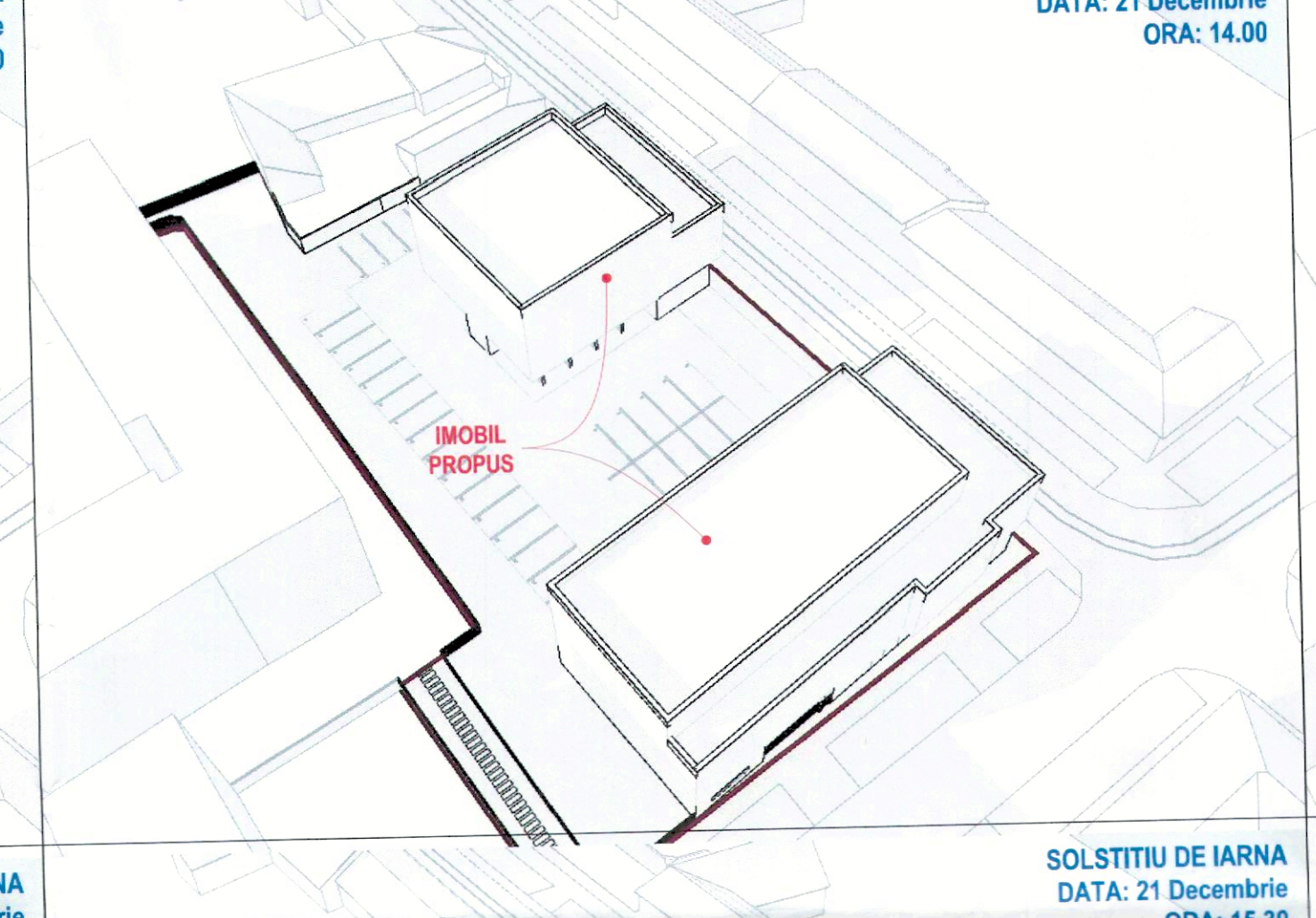
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 12.30



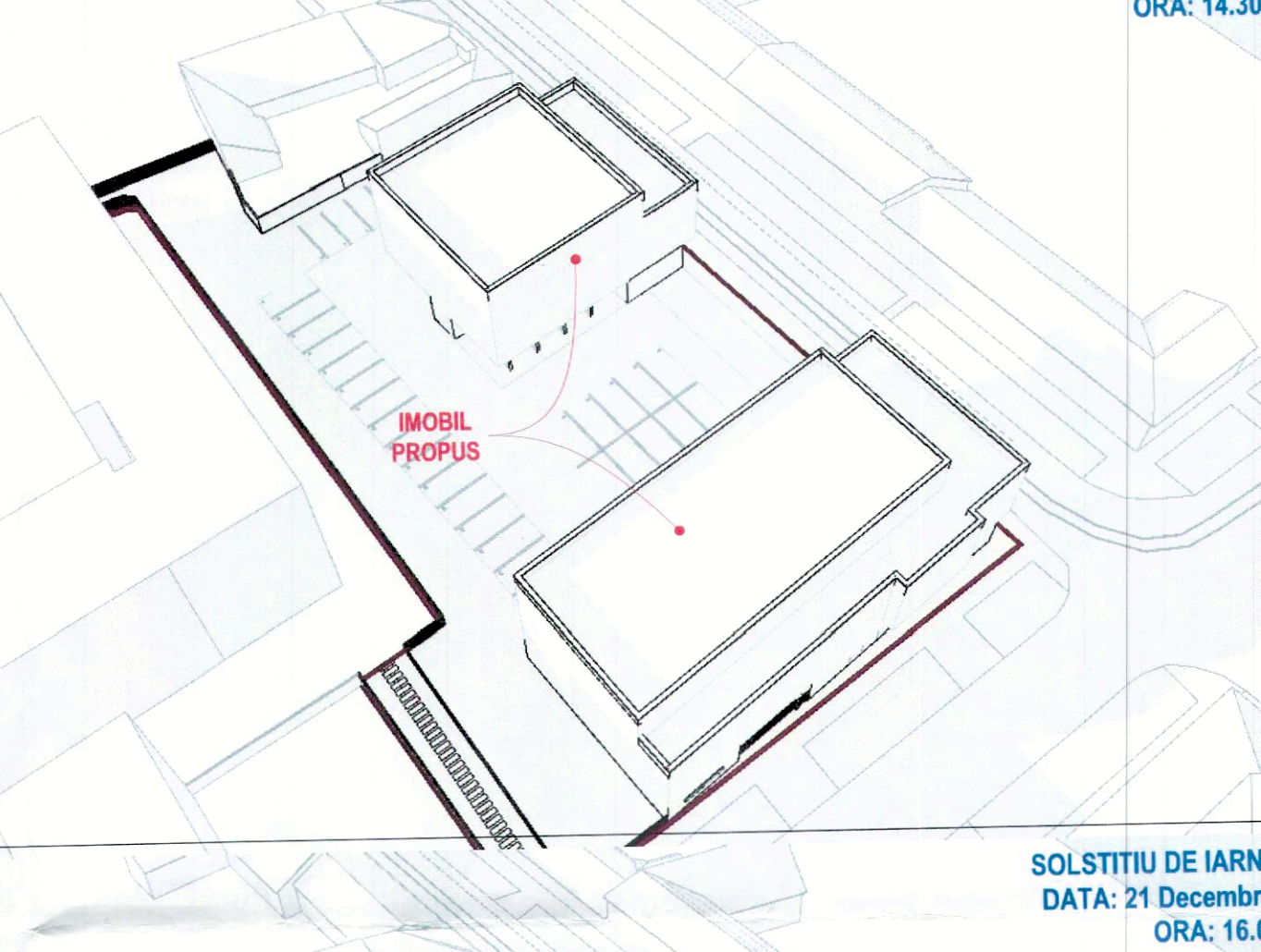
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 13.00



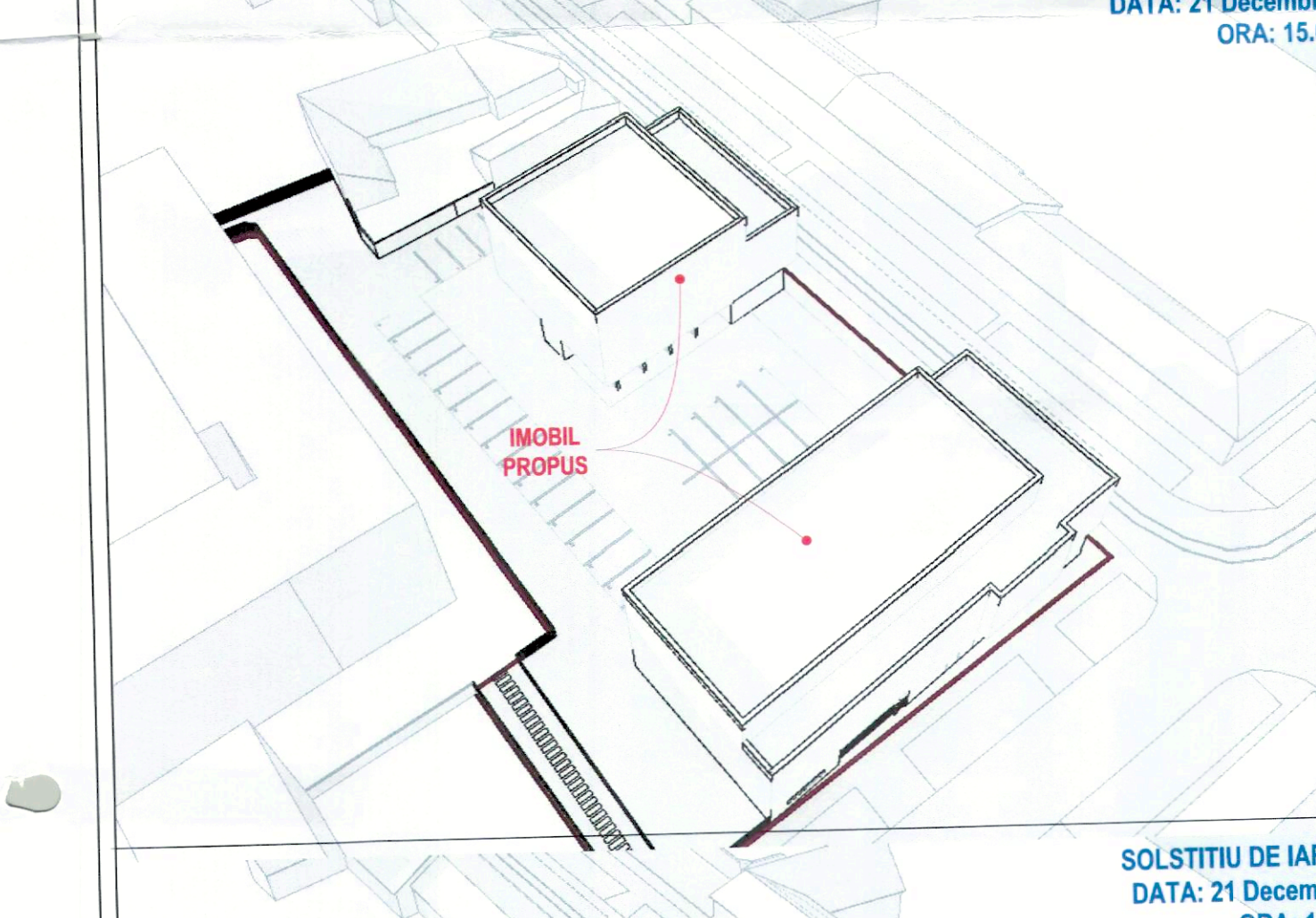
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 13.30



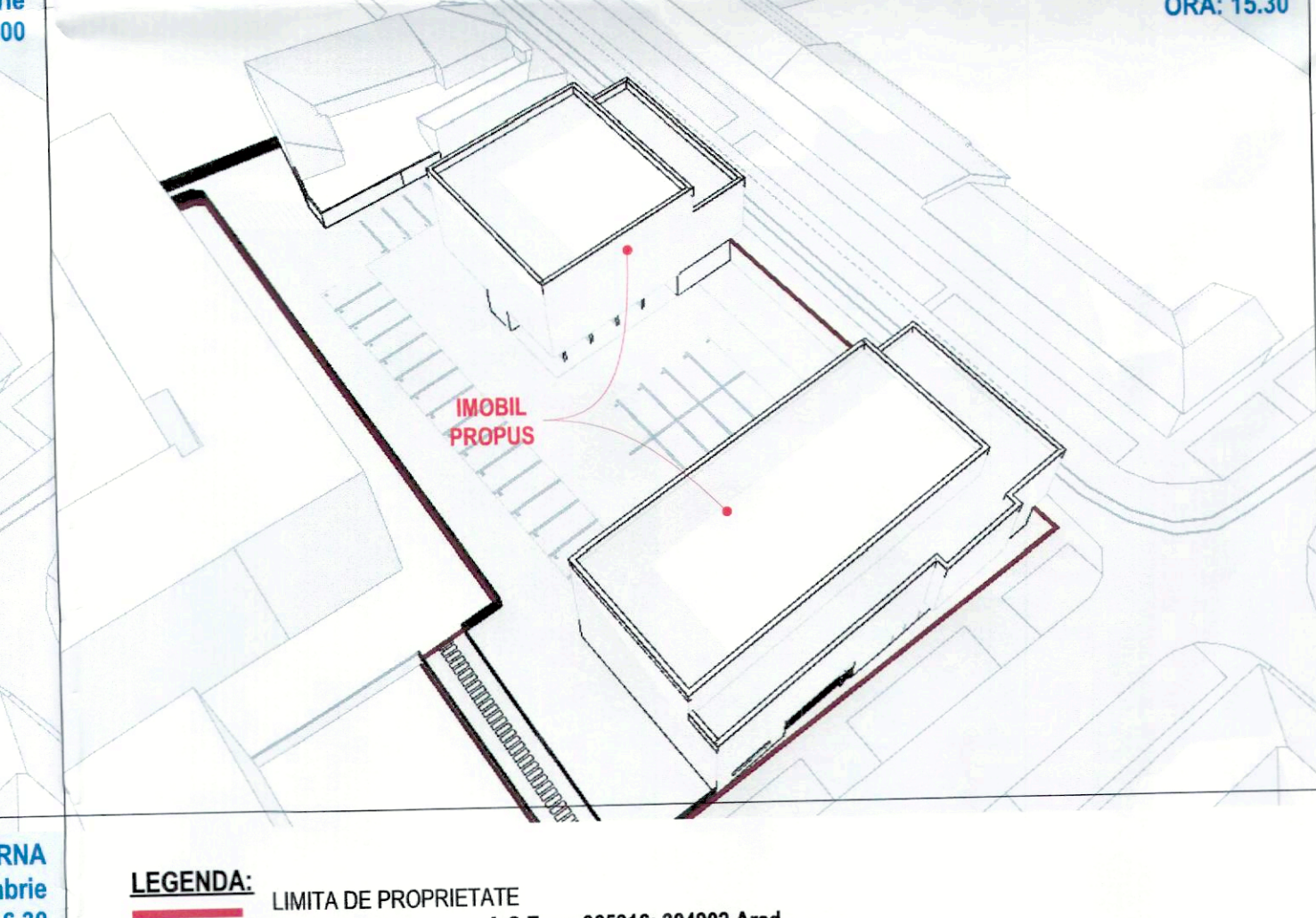
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 14.00



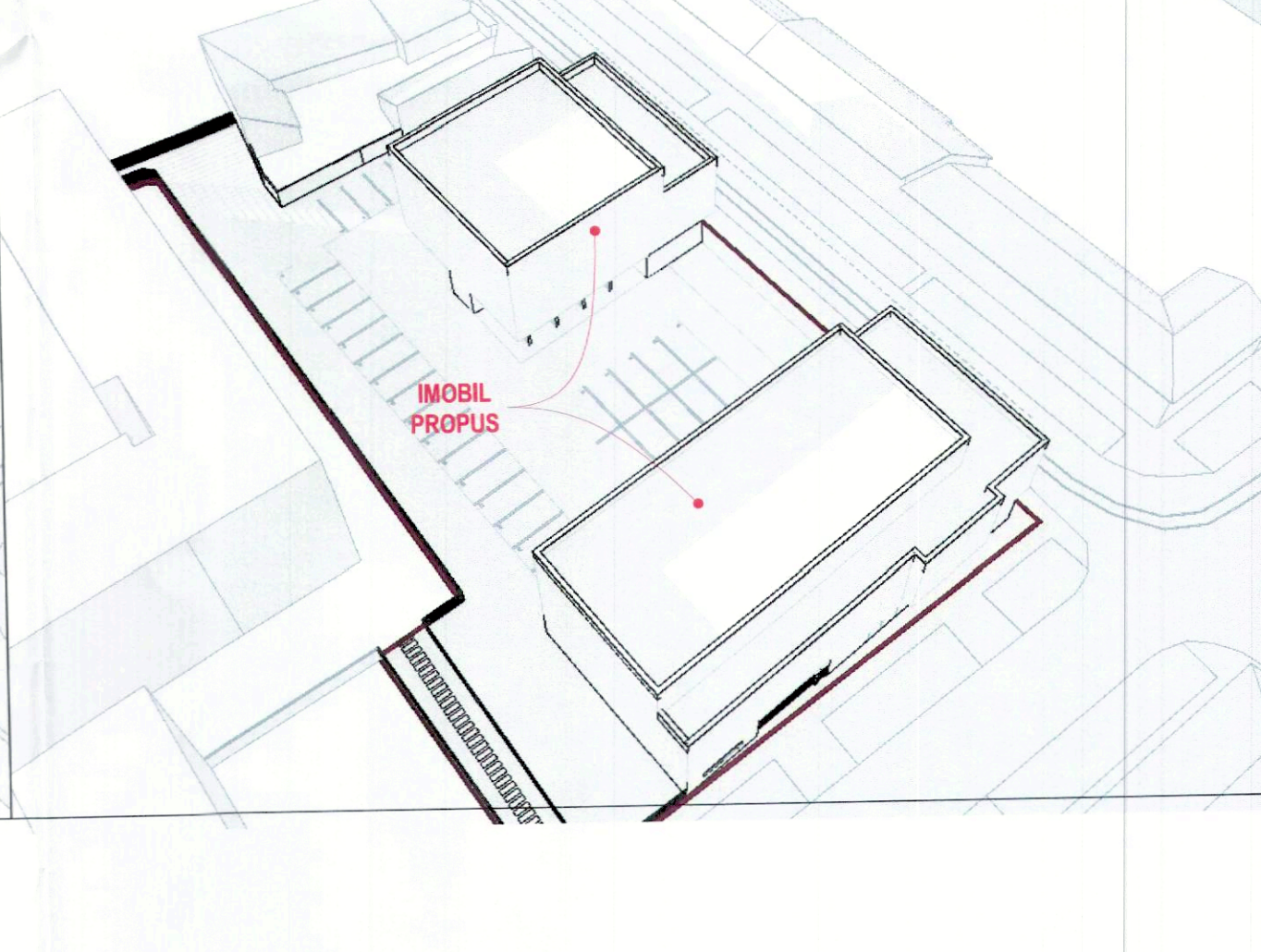
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 14.30



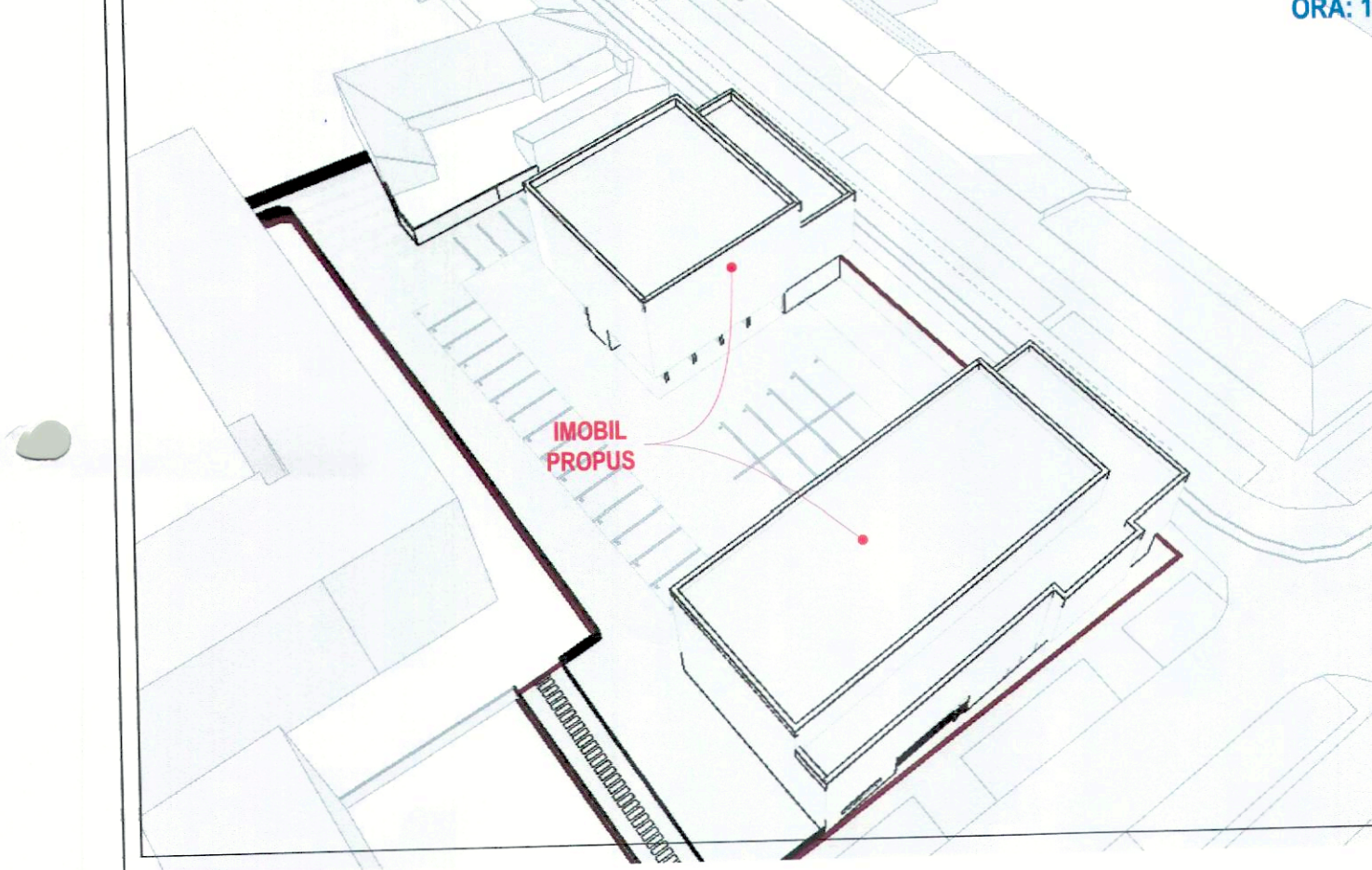
SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 15.00



SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 15.30



SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 16.00



SOLSTITIU DE IARNA
DATA: 21 Decembrie
ORA: 16.30

LEGENDA:
 LIMITA DE PROPRIETATE
 S teren = 2.749 mp, conf. C.F. nr. 365916/304902 Arad

Relatia dintre constructiile propuse in incinta reglementata CF 365916/ 304902 Arad.
 Constructiile propuse pe amplasament
 Toate incaperile de locuit din constructiile propuse au asigurata iluminarea naturala cel putin 1/2 ore la solstitiu de iarna.
 In urma efectuării studiului de insorire a obiectivului propus - PUZ si RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AERENTE, str. Mucius Scaevola nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:
 [(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiu de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Influenta obiectivului propus vis-a-vis de cladirile aflate pe str. Dornei, nr. 53-55 si cladirea aflată pe str. Mucius Scaevola nr. 14, amplasate la nord de cladirea propusa:
 Conform plansei anexate studiului de insorire, incepand cu ora 9:00, iar apoi intre orele 11.30 si 14.30, fatadele cladirilor existente beneficiaza de 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Principalele directii de abordare a Studiului de Insoarire au fost urmatoarele:

Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repera nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania
 Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°20' longitudine estica de Greenwich și 46° 9' latitudine nordica, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor. (IMAGINE A)
 Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noi constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie - ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalele intre orele 9:00 si 17:00. (IMAGINE B)
 La solstitiu de iarna ziua este mai scurta decat noaptea, Soarele este mai departe de Pamant, radiatia luminoasa este mai slaba, umbrele purtate de obiecte sunt mai putin definite și mai lungi, spectrul radiatiei solare este mai redus fiind filtrat de umezala din aer și de plafonul de nori.
 Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anotimpului.

IMAGINE A

Location Settings

Project Name: [] Edit...

Site Full Address: [] Edit...

Latitude: 46° 9' 28.1000" N

Longitude: 21° 20' 7.3000" E

Time Zone (UTC): IUTC-02:00 Athens, Bucharest

Altitude (Sea Level): 102.50

IMAGINE B

Create Sun Study

Source: 3D Window

PhotoRendering Window

Date: 21-Dec-23

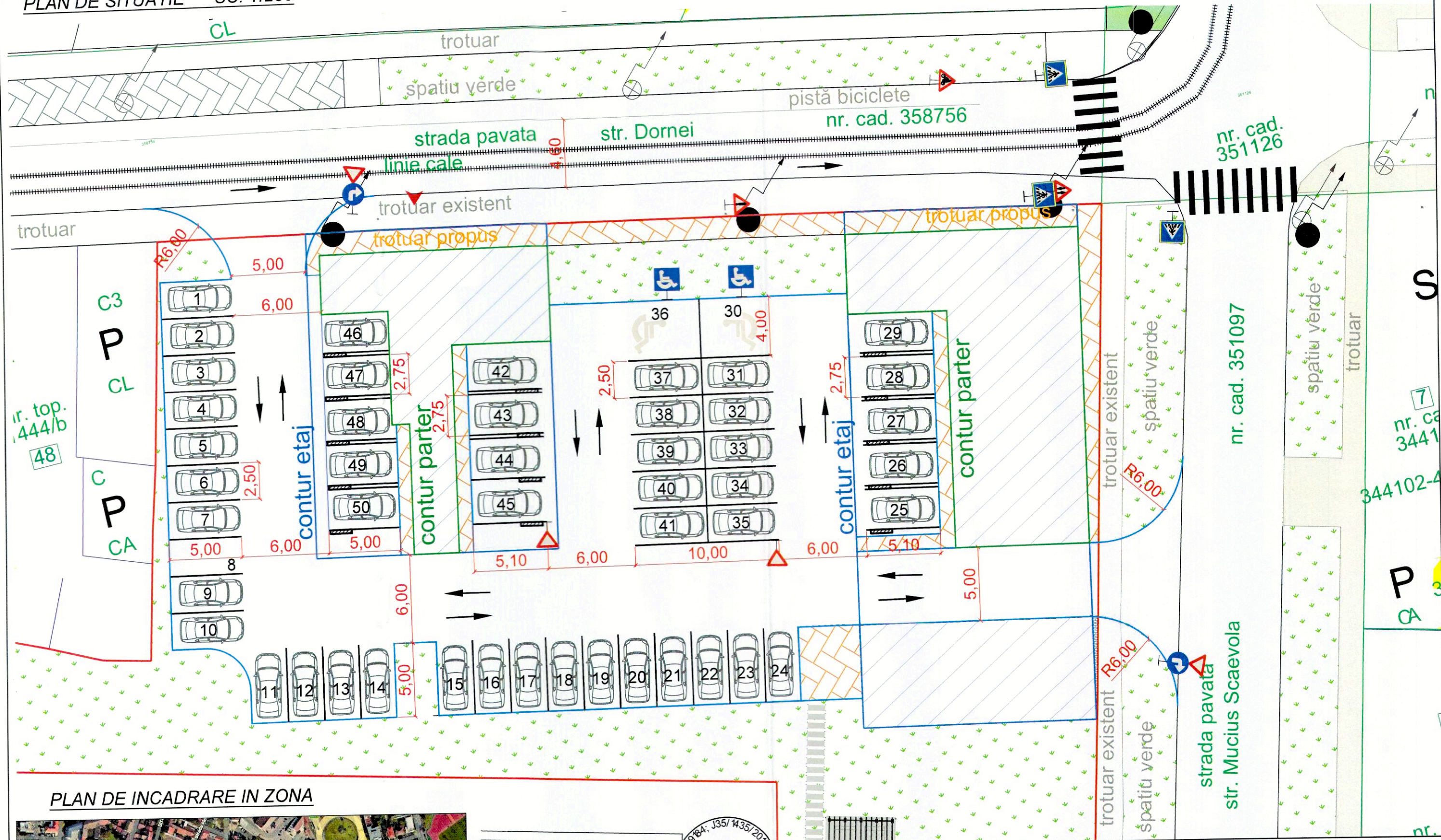
From Sunrise to Sunset

From: 9:00:00 AM To: 4:30:00 PM Interval: 30 min

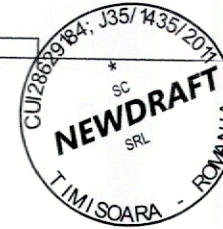
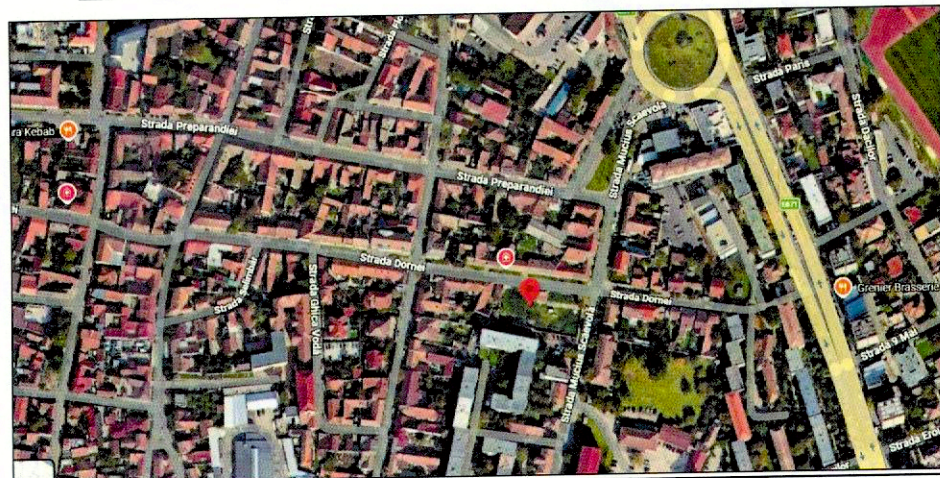
 TARA PLAN	mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu 124 nr. Reg. Com. 30272512096, CUI RO 3862512 180 Anul INDIAGRE 2005/4 tel. 041.111.572, e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR: S.C. DOMINUS S.R.L.
	DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AERENTE" ADRESA: Loc. Anis, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad	SCALA: OBIECT: DENUMIRE PLANSA: STUDIUL DE INSORIRE
	Mar. 2023	Sef proiect: arh. TuTu Andreea Proiectat: arh. TuTu Andreea Desenat: arh.stag. Holomei Oana



PLAN DE SITUATIE SC. 1:250



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Verif. / Expert	Nume	Semnatura	Cerință	Referat / Expertiza Nr. / Data	Beneficiar:	Proiect nr.:
PROIECTANT DE SPECIALITATE				S.C. DOMINUS S.R.L.		236ND / 2026
S.C. NEWDRAFT.SR.L. Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua, Jud Timis E-mail: office@newdraft.ro Tel. 0729 136 333				Amplasament: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad		Faza: P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:250	Denumire proiect: PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		Planșa nr.:
Proiectat	ing. Andrei Szabo	▲	Data: FEBRUARIE 2026	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUTIERE		01
Desenat	ing. Andrei Szabo					
Verificat	ing. Andrei Szabo					

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.34634/A5/22.04.2026

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 – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente

Proprietar/ Dezvoltator: SC DOMINUS SRL

Amplasament- intravilan mun.Arad, str.Mucius Scaevola nr.16, 18, identificat prin CF 365916, CF 304902 Arad

Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea proiect nr 287/2023

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. 95263/22.11.2023, 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 07.12.2023 ;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 07.12.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.12.2023-16.12.2023 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.

Prin adresa înregistrată cu nr.101911/15.12.2023, Asociațiile de proprietari de pe Aleea Postavului ne comunică următoarele:

”Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului nu vor mai avea acces la rampa de pubele pentru deseuri reciclabile si non reciclabile amplasate pe Strada Mucius Scaevola, iar Primaria Arad si companiile de utilități la infrastructura care deserveste imobilele S3-1, S3-2, S3-3, S3-4. Deopotriiva, implementarea ca atare a proiectului va împiedica accesul echipelor de specialitate si interventie la rețelele de gaz, telefonie si apa potabila identificate de subsemnatii in schita de mai jos.”

În fig. 2 este redată propunerea de modificare a proiectului, prin adaugarea unei cai pietonale pentru mentinerea accesului la infrastructura de utilitati antementionate, cu mențiunea că, în cazul în care solicitarea nu se va rezolva în mod amiabil, Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului își rezervă dreptul de a se adresa instanței judecătorești.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.105822/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” In calitate de initiator al lucrarii de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta „ curti – constructii „, si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm IIII 1,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pubelele pentru deseuri sint amplasate pe strada Mucius Scaevola, direct pe partea carosabila a acesteia. Prin proiect vom propune amenajarea unei zone dedicata acestora pe terenul conform CF nr.304902 Arad. In aceasta zona se vor amplasa si pubelele cladirii nou propuse, in limita a maxim 10% amenajare din zona verde.

- Afirmatia d-voastra referitor la anulara accesului (prin proiect) la pubelele ce acum sint amplasate pe partea carosabila a strazii Mucius Scaevola, nu este corecta. Accesul d-voastra la actuala pozitie a pubelelor pentru deseuri este libera si neingradita prin proiect, prin alea Postavului si apoi prin str. Mucius Scaevola colt cu str. Dornei. Evaluarea noastra este ca va referiti la faptul ca nu ati mai putea utiliza ca si scurtatura spre pubele traversarea proprietatii private detinuta de catre Dominus s.r.l. conform CF nr. 304902 Arad. Acest teren este in suprafata de 665 mp, aflat pe latura sudica a amplasamentului ce se reglementeaza prin lucrarea de urbanism.

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in acesta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Retelele care nu apar la acest moment in documentatia depusa spre informare nu le consideram „omise”. Aceste informatii se vor adauga documentatiei intr-o etapa ulterioara, respectiv etapa de obtinere a avizelor de amplasament. In orice moment insa ar fi aceasta informatie adaugata documentatiei, din evaluarea noastra prealabila referitoare la acest amplasament precum si din discutiile cu fostul proprietar de la care am achizitionat acest teren, avem cunostinta despre existenta instalatiilor de utilitati in aceasta zona. Drept urmare, solutia propusa conserva aceasta zona pentru amenajare zona verde.

- Accesul preponderent catre proprietatile d-voastra va trebui sa ramina asa cum este si acum din punct de vedere juridic si cadastral, respectiv prin alea Postavului.

- Pentru acces pietonal direct din strada Mucius Scaevola catre blocurile S3-1, S3-2, S3-3, S3-4, in zona verde se va prevedea un trotuar pietonal impreuna cu amenajarea zonei dedicate pubelelor (in limita a maxim 10% din total suprafata verde). Consideram realizarea acestui trotuar pietonal ca o solutie de coexistenta civilizata intre vecinatati. Dar nu il vom propune ca si o consecinta a afirmatiei din adresa d-voastra „ ne rezervam dreptul de a ne adresa instantei de judecata”. In Romania este prevazut prin Constitutie dreptul la proprietatea privata si nici o instanta nu poate obliga un proprietar de drept sa cedeze drepturile sale de proprietate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.01.2024, prin postă.

Prin adresa nr.102972/19.12.2023 Direcția Comunicare solicită informații cu privire la cele solicitate prin adresa înregistrată cu nr.101907/15.12.2023 de către proprietara imobilului

” solicit să fiu încunoștiințată cu privire la data și ora la care va avea loc sesiunea Consiliului local al municipiului Arad ce va lua în dezbatere și aprobare proiectul numărul 287/2023, înregistrat la Primăria municipiului Arad sub nr.95263 din 22.11.2023....

Solicit să fiu anunțată despre această sesiune deoarece sunt direct afectată de propunerea PUZ și doresc să particip”.

Prin adresa nr.102972/A5/04.01.2024 a fost transmis următorul răspuns:

Referitor la solicitarea dvs. cu nr.de mai sus, cu privire la studiul de oportunitate depus în vederea obținerii avizului de oportunitate pentru documentația de urbanism P.U.Z și R.L.U. - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente Intravilan municipiul Arad, str.Dornei nr.50, str.Mucius Scaevola nr. 16, 18, inițiatori: DOMINUS SRL,vă comunicăm că acesta se află în perioada de informare și consultare a populației aferent etapei I.

Potrivit prevederilor Ordinul 2701/2010 privind 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, vă comunicăm că, pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei II, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 24832/21.03.2024, 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 15.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.04.2024-29.04.2024 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 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 studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 315117, CF 304185, CF 333164,, CF 330541, CF 344102, CF 302651, CF 333387, CF 312984, CF 304735, Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului bl.S3-1,bl S 3-2,bl.S 3-3,bl.S 3-4 Arad, proprietara imobilului din Aleea Postavului, Nr 12, Bl S 3-2, Sc C, Ap 10, judet Arad, MINISTERUL EDUCAȚIEI, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.37247/22.04.2024 proprietara imobilului din mun.Arad ne transmite următoarele:

”Doresc sa precizez ca nu am nimic impotriva acestei constructii atata timp cat nu afecteaza accesul pietonal in bloc. Ca proprietar al imobilului situat in blocului 53-3 sc.D doresc sa am accesul in bloc si trotuarul exact ca pana acum si sa nu ne vedem afectati de noua constructie.”

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei in data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.39722/29.04.2024 initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următoarele:

” In calitate de initiator al lucrarii de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta „ curti – constructii „, si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm III 1,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini in favoarea dumneavoastra sau a altcuiva.

- Acest teren privat a fost achizitionat de catre DOMINUS s.r.l. prin contract de vanzare-cumparare, iar Dominus s.r.l. exclusiv detine dreptul de proprietate si folosinta.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in aceasta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Prin adresa nr.101911/15.12.2023, Asociatia de proprietari de pe Aleea Postavului depune inclusiv o lista cu persoane, adrese si semnaturi ale acestora, unde aceasta cerere a d-voastra se regaseste, si de altfel apare si [REDACTED] cu adresa identica cu cea mentionata de catre d-voastra, st [REDACTED] drept cosemnatara a acelei adrese. Speram ca raspunsul transmis de catre beneficiar si proiectantul general a ajuns la respectiva asociatie, unde s-a explicat acest aspect ridicat de d-voastra pe larg.”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 09.05.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

Arhitect ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

2 APR. 2026

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.04.2026

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

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către DOMINUS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, înregistrată cu nr. 25365 din 19.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 33218 din 08.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 20 din 23.04.....2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad și str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad, respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Aleea Postavului,;
- **la sud:** Teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Aleea Postavului, respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387-Arad;
- **la est:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local - Centrul Județean de Resurse și Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-Arad.

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

- **Funcțiuni principale**
- Locuire colectivă, servicii și comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+1Er;
- Servicii la parterul imobilului - locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comerț, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, împrejurimi;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism;
- Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuințe colective cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonica, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Zonă funcțională dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu parter servicii/comerț;

Subzone funcționale:

Lc-ctii – subzona pentru construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comerț amplasate la parter;

LcC – subzona cai de comunicație – circulații auto, pietonale și parcaje în incintă;

Lc-Te – subzona dotări tehnico-edilitare (platforma gospodărească), amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranță la incendiu;

LcSV – subzona spații verzi amenajate de incintă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Față de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10,00 metri și 12,50 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Față de limita estică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) și minim 3 metri pe latura estică a corpului de cladire A (înspre str. Mucius Scaevola).

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

Parcaje:

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

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

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament și min. 2 locuri de parcare/spațiu servicii/comert).

Circulații și accese:

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

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

Accesurile în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonale, se vor face din strada Dornei, aflată în partea de nord a terenului propus spre reglementare, accesul având o lățime de maxim 5,00 metri, respectiv din strada Mucius Scaevola, aflată în partea de est a terenului propus spre reglementare, accesul având o lățime de maxim 5,00 metri.

Suprafața de teren aferentă domeniului public care va fi afectată prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativul tehnic în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform

Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform plansele parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcarilor si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrari, indicii urbanistici se vor raporta la suprafata initiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depasi indicii urbanistici maximali reglementati prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica.

Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de maxim 7,30 metri si 21,73 metri, in suprafata de aproximativ 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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 dezvoltatorului privat.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dezvoltatorul zonei cu locuințe colective, servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu locuințe colective, servicii și comerț, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu locuințe colective, servicii și comerț, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.03.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 443 din 27.03.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

 **Arhitect Șef,**

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304902 Arad

Nr. cerere	20562
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200691119



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:75546
Nr. cadastral vechi:11840

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Mucius Scaevola, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	304902		665	Teren imprejmuit; parțial cu gard, limita pe construcții

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
150547 / 14/12/2022		
Act Notarial nr. aut 5417, din 13/12/2022 emis de Cioia Adrian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC DOMINUS SRL	A1
19466 / 19/02/2024		
Act Normativ nr. 600, din 08/02/2023 emis de ANCPI;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

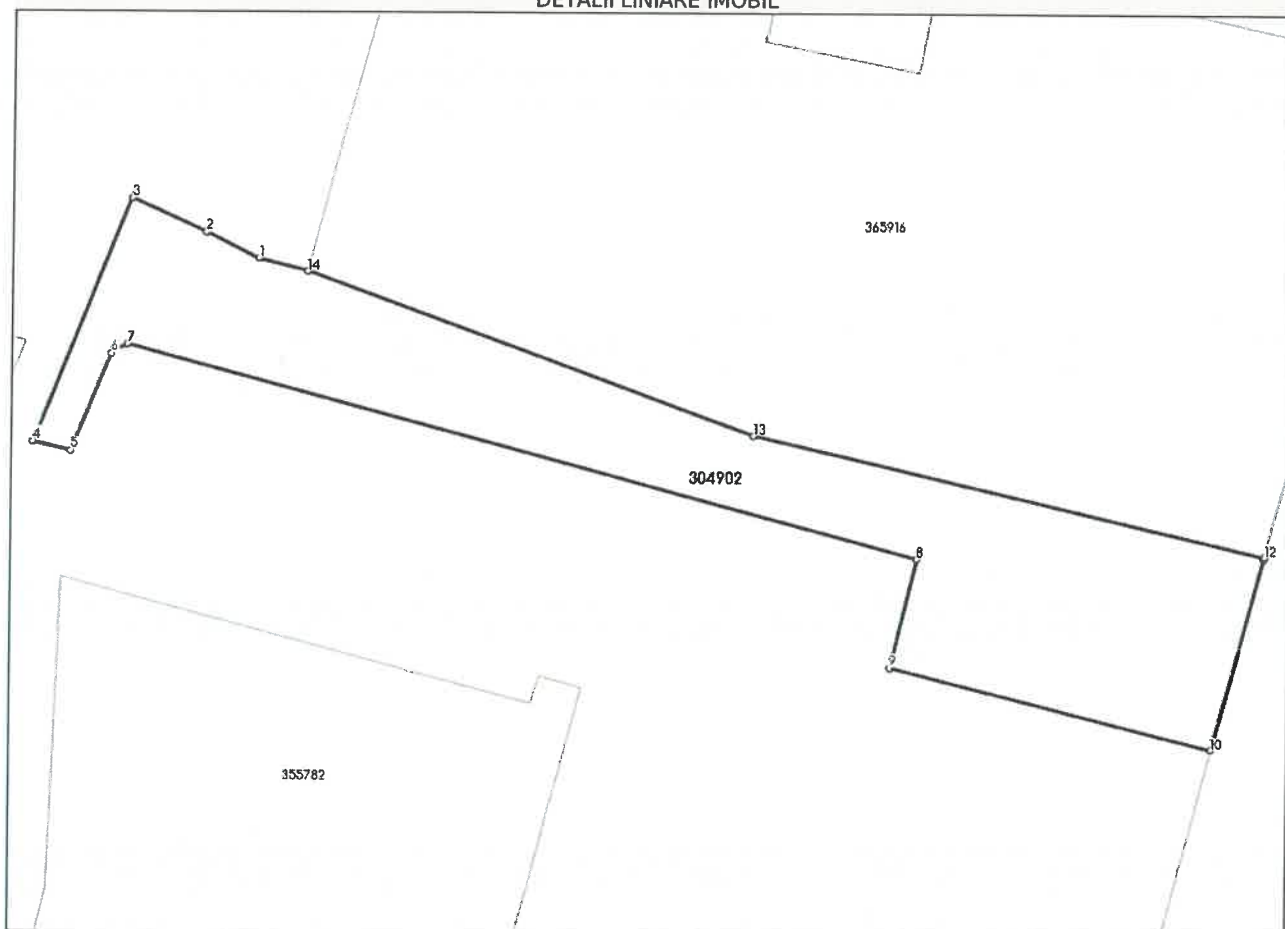
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
304902	665	parțial cu gard, limita pe construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	665	-	-	-	nr.cad.11840

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.794
2	3	5.322
3	4	17.044
4	5	2.518
5	6	6.825
6	7	1.218

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	53.277
8	9	7.307
9	10	21.725
10	11	12.9
11	12	0.139
12	13	34.361
13	14	30.971
14	1	3.298

** 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,

12/02/2026, 09:15

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365916 Arad

Nr. cerere	20561
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200691121



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:346214

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Mucius Scaevola, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365916	2.084	Teren imprejmuit; parțial cu gard, limita pe construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	365916-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Mucius Scaevola, Nr. 16	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76.3 mp; S. construita desfasurata:76.3 mp; Casă (P); Anul constructie: 1923

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19467 / 19/02/2024	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6080/2007;	
B2	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in rangul inch.nr.68974 din 12.10.2007 si in rangul inch.nr.68977 din 12.10.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) S.C. DOMINUS S.R.L. ARAD	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 346214/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 68974 din 12/10/2007; (provenita din conversia CF 1091)</i>	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

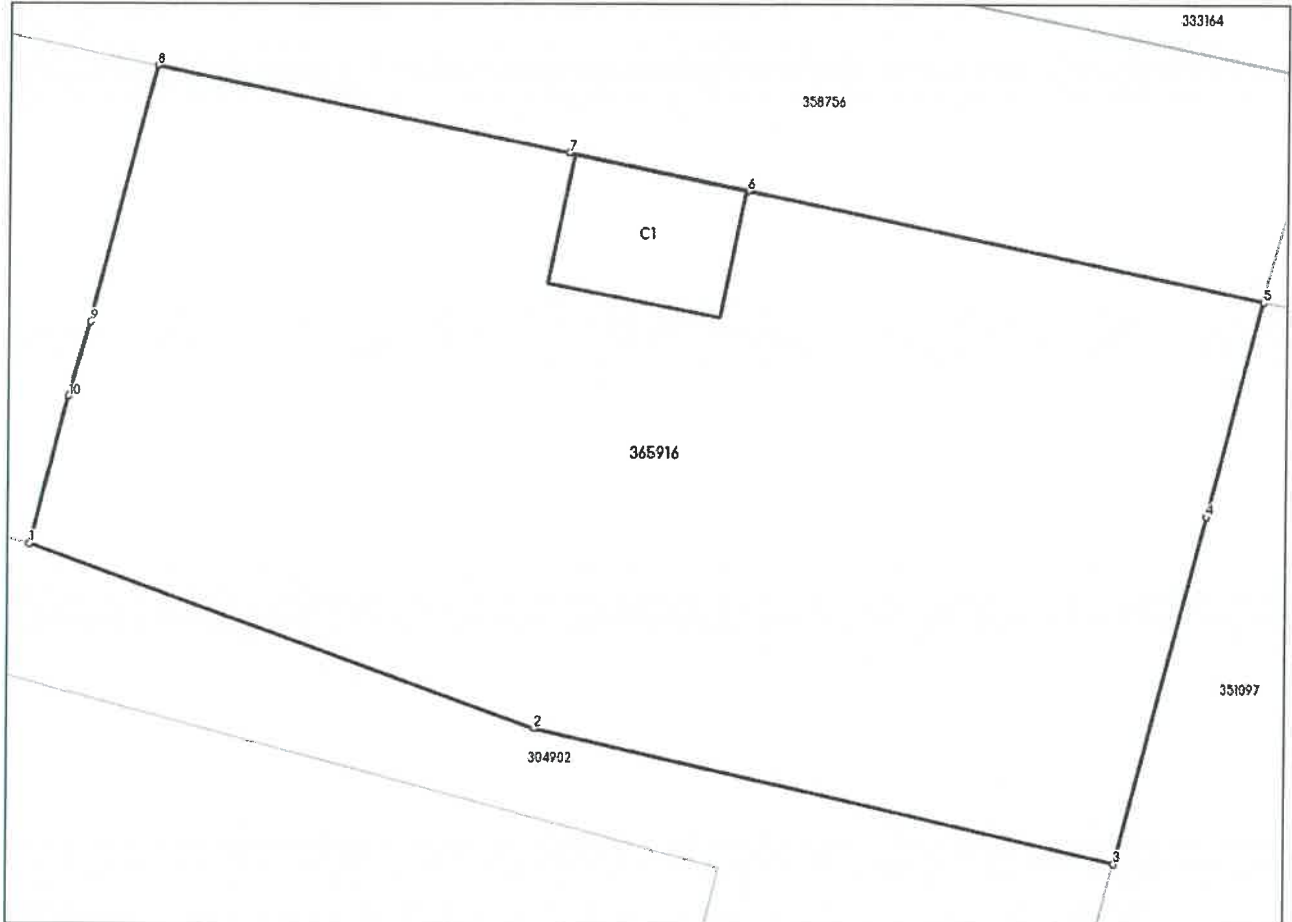
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365916	2.084	parțial cu gard, limita pe construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.084	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	365916-C1	construcții de locuințe	76,3	Cu acte	S. construită la sol:76.3 mp; S. construită desfășurată:76.3 mp; Casă (P); Anul construcție: 1923

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	30.971
2	3	34.361
3	4	20.677

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	12.803
5	6	30.497
6	7	10.506
7	8	24.169
8	9	15.255
9	10	4.452
10	1	8.779

** 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,

12/02/2026, 09:15

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 901 / 2024

Întocmit astăzi, **11/04/2024**, privind cererea **35856** din **25/03/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- 1. Beneficiar:** DOMINUS SRL
- 2. Executant:** ILLE ROBERT-BOGDAN
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** RECEPȚIE TEHNICA
- 4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2	21.03.2024	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
443	27.03.2023	înscris sub semnatura privata	PRIMARIA MUNICIPIULUI
1	22.03.2024	înscris sub semnatura privata	DOMINUS S.R.L.
1	21.03.2024	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 901 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -CONSTRUIRE ANSAMBLUCU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL- LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE IN MUNICIPIUL ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 2479mp din perimetrul imobilele inscrise in CF nr.304902; 365916 situat in intravilanul mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr.16 si 18.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 443/27.03.2024

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

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
304902	Avertizare	Receptia 4187788: Imobilul TR-731-1 se suprapune cu terenul 304902 din stratul permanent!
365916	Avertizare	Receptia 4187788: Imobilul TR-731-1 se suprapune cu terenul 365916 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4187788: Imobilul TR-731-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4187788: Imobilul TR-731-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

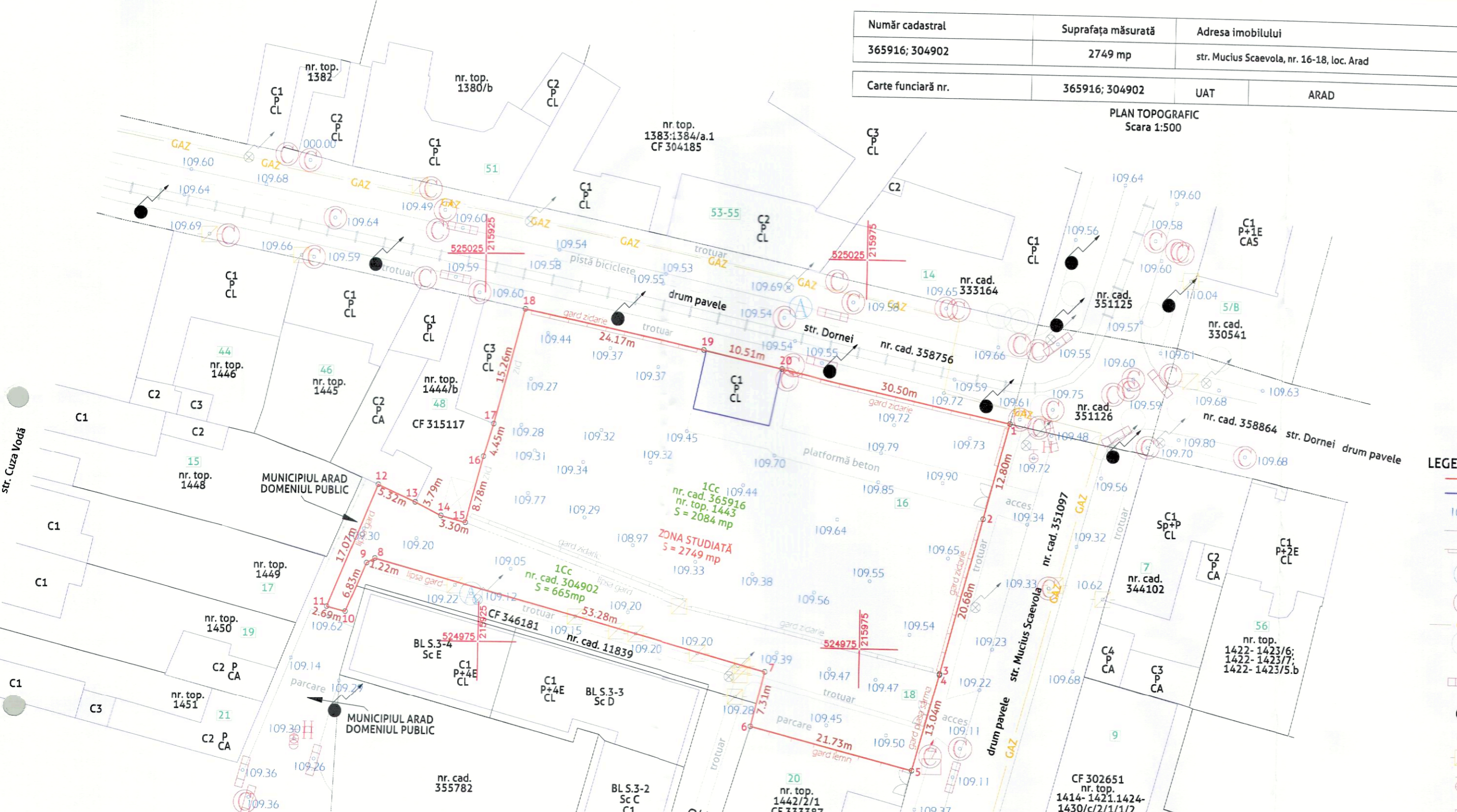
Inspector
Marta Costan MARTA COSTAN

Digitally signed by Marta Costan
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cn=Marta Costan,
serialNumber=CIM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan
Date: 2024.04.11 10:13:31 +0300

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
365916; 304902	2749 mp	str. Mucius Scaevola, nr. 16-18, loc. Arad	
Carte funciară nr.	365916; 304902	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- cotă nivel
- gard lemn
- gard zidărie
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rețea gaze naturale
- indicator rutier
- rigolă
- stâlp metalic tramvai
- lampadar
- aerisire gaz
- hidrant
- panou electric

Inventar de coordonate / Stereo 70 / Zona Studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525004.368	215993.988	12.802
2	524991.980	215990.757	20.677
3	524971.972	215985.540	0.140
4	524971.837	215985.504	12.900
5	524959.387	215982.128	21.725
6	524964.627	215961.044	7.307
7	524971.727	215962.769	53.277
8	524985.535	215911.312	1.218
9	524984.922	215910.259	6.825
10	524978.613	215907.655	2.518
11	524979.226	215905.213	17.044
12	524995.055	215911.534	5.322
13	524992.867	215916.385	3.794
14	524991.180	215919.783	3.298
15	524990.331	215922.970	8.779
16	524998.829	215925.175	4.452
17	525003.103	215926.423	15.255
18	525017.875	215930.232	24.168
19	525012.896	215953.882	10.506
20	525010.706	215964.157	30.497

S(1)=2749.30mp P=262.506m

Art. 23 din ORD 600: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A. Date referitoare la teren			
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
365916	Cc	2084	teren împrejmuit parțial cu gard, limita pe construcții
304902	Cc	665	
TOTAL		2749	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
C1	CL	76,3	Casă (P); Anul construcției = 1923; Scd = 76,3 mp
TOTAL		76,3	construcție înscrisă în CF 365916

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. ..901./data ..11.04.2024.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
35856/25.03.2024
(Nr. de înregistrare/data)

Recepționat
Marta Costan

CU 443 din 27.03.2023 - PUZ și RLU

Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente
Art. 24, alin. (1) din ORD 600: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

EXECUTANT:	BENEFICIAR:	FORMAT
SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro	SC DOMINUS SRL Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, loc. Arad, jud. Arad	A3+ 524x285
ILLE ROBERT-BOGDAN	SCARA	FAZA
Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN Date: 2024.03.21 10:21:57 +02'00'	1:500 1:5000	PUZ / RLU
CERTIFICAT DE AUTORIZARE DIGITAL MAPPING SRL - RO-B-J nr. 2394; ILLE ROBERT BOGDAN - RO-AR-F nr. 0137	M. NEAGRĂ 75	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare întocmirii PUZ și RLU pentru imobile înscrise în CF 365916, 304902, imobile având nr. cad. 365916, 304902, situate în str. Mucius Scaevola, nr. 16-18, loc. Arad, jud. Arad
	STEREO 70	DATA: MAR.2023 PLANȘĂ 01

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DOMINUS S.R.L., cu sediu în jud. Arad, Mu _____, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, înregistrată cu nr. 95263 din 22.11.2023, conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02..... din 06.02.2024.....

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, amplasament intravilan Municipiul Arad, strada Dornei, nr. 50, respectiv strada Mucius Scaevola, nr. 16, 18, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346220 – Arad, nr. 346214 – Arad, nr. 304902 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 2.749,00 mp.

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

- la nord : Strada Dornei – C.F. 358756 – Arad – drum;
- la vest : Teren proprietate privată, situat pe strada Dornei, nr. 48 – curți construcții;
- la est : Strada Mucius Scaevola, C.F. 351097 – drum;
- la sud : Terenuri proprietăți private – locuire colectivă/locuire unifamilială.

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 ZIR 1, SIR 50, subunitatea funcțională Lm III 11 – locuințe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de P+2, conform PUZ “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.
- folosința actuală: curți construcții, suprafață măsurată totală – 2.749,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- funcțiuni propuse: locuințe colective, servicii și comerț;

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus
 - La nivelul parterului cu funcțiune servicii/comerț și parcaje: 42,00%
 - La nivelul etajelor cu funcțiunea locuire colectivă: 30,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,95;
- Regimul de înălțime maxim propus este
 - Pentru corp A - P+4E+2Er, cu o înălțime maximă propusă de 22 metri;
 - Pentru corp B – P+3E, cu o înălțime maximă propusă de 13 metri;
 - Pentru corp C – P+4E+1Er, cu o înălțime maximă propusă de 19 metri;
 - Pentru parcare acoperită – parter și terasă înierbată, cu o înălțime maximă propusă de 4 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. 443 din 27.03.2023.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 28.11.2023.

Documentația care se va prezenta în etapa a II – a de elaborare a propunerilor, va cuprinde rectificarea suprafeței terenului identificat prin C.F. 346214 – Arad.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza atât din strada Dornei, aflată la nord de proprietatea studiată, cât și din strada Mucius Scaevola, aflată la est de proprietatea studiată;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- 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. 443 din 27.03.2023.

- Aviz Comisia de Sistemizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

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

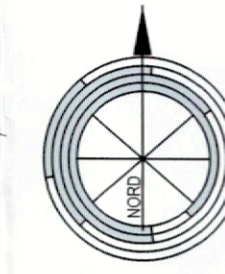
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 28.11.2023.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ev/CC/BI

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.988 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert	0,00	0,00%	825	30,00%
Parcari acoperite la nivelul Parterului, cu terasa inierbata	0,00	0,00%	330	12,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	907	33,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%



STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 CONCEPTUL PROPU

POT min = 20,00 %	POT max. = 30% - la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 + 4 + 2Er).
CUT min = 0,75	POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;
Regim de inaltime: min. P+2	Regim de inaltime: CORP A: max. P+4E+2Er CORP B: max. P+3E CORP C: max. P+4E+1Er Parcare acoperita: max. Parter si terasa inierbata
Hmin = 10,00 m	CORP A: Hmax : 22,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 687 mp)
	Spatii verzi terasa inierbata (peste parcare) = min. 190 mp)

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 346214 Arad: 1460 mp (acte) ; CF nr. 346220 Arad: 662 mp ; CF nr. 304902 Arad: 665 mp 1422 mp (mas.)
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCESE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII -EXISTE
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert) - PROPU
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI SI DE RECREERE IN INTERIORUL ZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE (terasa inierbata) - PROPU
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE - cu procent redus de spatiu verde- PROPU
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI - PROPU

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MĂNCIPIULUI ARAD

ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02 din 06.02.2024

Arhitect: ref.

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CIF RO 18832512 tel. 0749.111.57 e-mail: danir	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"PUZ SI RLU" "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	Scara:	1:500
Proiectat	arh.stag.Holomei Oana	ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad	OBIECT:	mar. 2023	DENUMIRE PLANSĂ:
Desenat	arh.stag.Holomei Oana		CONCEPTUL PROPU		Nr.plansa 02A

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente
- Amplasament -municipiul Arad, str.Dornei nr.50, str.Mucius Scaevola nr. 16, 18, str.Dornei nr.50, CF 346214, CF 346220, CF 304902 Arad
- Beneficiar: SC DOMINUS SRL
- Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tutu Andreea, proiect nr.287/2023

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. 95263/22.11.2023, 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 07.12.2023-16.12.2023, 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 07.12.2023 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile 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 28.11.2023.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.101911/15.12.2023, Asociațiile de proprietari de pe Aleea Postavului ne comunică următoarele:

”Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului nu vor mai avea acces la rampa de pubele pentru deseuri reciclabile si non reciclabile amplasate pe Strada Mucius Scaevola, iar Primaria Arad si companiile de utilități la infrastructura care deserveste imobilele S3-1, S3-2, S3-3, S3-4. Deopotriva, implementarea ca atare a proiectului va împiedica accesul echipelor de specialitate si interventie la rețelele de gaz, telefonie si apa potabila identificate de subsemnatii in schita de mai jos.”

În fig. 2 este redată propunerea de modificare a proiectului, prin adaugarea unei cai pietonale pentru mentinerea accesului la infrastructura de utilitati antementionate, cu mențiunea că, în cazul în care solicitarea nu se va rezolva în mod amiabil, Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului își rezervă dreptul de a se adresa instanței judecătorești.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.105822/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” In calitate de initiator al lucrării de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta „, curti – constructii „, si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm III 1,

In plus fata de propunerile lucrării de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pubelele pentru deseuri sint amplasate pe strada Mucius Scaevola, direct pe partea carosabila a acesteia. Prin proiect vom propune amenajarea unei zone dedicata acestora pe terenul conform CF nr.304902 Arad. In aceasta zona se vor amplasa si pubelele cladirii nou propuse, in limita a maxim 10% amenajare din zona verde.

- Afirmatia d-voastra referitor la anulara accesului (prin proiect) la pubelele ce acum sint amplasate pe partea carosabila a strazii Mucius Scaevola, nu este corecta. Accesul d-voastra la actuala pozitie a pubelelor pentru deseuri este libera si neingradita prin proiect, prin alea Postavului si apoi prin str. Mucius Scaevola colt cu str. Dornei. Evaluarea noastra este ca va referiti la faptul ca nu ati mai putea utiliza ca si scurtatura spre pubele traversarea proprietatii private detinuta de catre Dominus s.r.l. conform CF nr. 304902 Arad. Acest teren este in suprafata de 665 mp, aflat pe latura sudica a amplasamentului ce se reglementeaza prin lucrarea de urbanism.

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in acesta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Retelele care nu apar la acest moment in documentatia depusa spre informare nu le consideram „omise”. Aceste informatii se vor adauga documentatiei intr-o etapa ulterioara, respectiv etapa de obtinere a avizelor de amplasament. In orice moment inasa ar fi aceasta informatie adaugata documentatiei, din evaluarea noastra prealabila referitoare la acest amplasament precum si din discutiile cu fostul proprietar de la care am achizitionat acest teren, avem cunostinta despre existenta instalatiilor de utilitati in aceasta zona. Drept urmare, solutia propusa conserva aceasta zona pentru amenajare zona verde.

- Accesul preponderent catre proprietatile d-voastra va trebui sa ramina asa cum este si acum din punct de vedere juridic si cadastral, respectiv prin alea Postavului.

- Pentru acces pietonal direct din strada Mucius Scaevola catre blocurile S3-1, S3-2, S3-3, S3-4, in zona verde se va prevedea un trotuar pietonal impreuna cu amenajarea zonei dedicate pubelelor (in limita a maxim 10% din total suprafata verde). Consideram realizarea acestui trotuar pietonal ca o solutie de coexistenta civilizata intre vecinatati. Dar nu il vom propune ca si o consecinta a afirmatiei din adresa d-voastra „, ne rezervam dreptul de a ne adresa instantei de judecata”. In Romania este prevazut prin Constitutie dreptul la proprietatea privata si nici o instanta nu poate obliga un proprietar de drept sa cedeze drepturile sale de proprietate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.01.2024, prin postă.

Prin adresa nr.102972/19.12.2023 Direcția Comunicare solicită informații cu privire la cele solicitate prin adresa înregistrată cu nr.101907/15.12.2023 de către proprietara imobilului din Arad,

” solicit să fiu încunostiințată cu privire la data și ora la care va avea loc sedința Consiliului local al municipiului Arad ce va lua în dezbatere și aprobare proiectul numărul 287/2023, înregistrat la Primăria municipiului Arad sub nr.95263 din 22.11.2023....

Solicite să fiu anunțată despre această sesiune deoarece sunt direct afectată de propunerea PUZ și doresc să particip”.

Prin adresa nr.102972/A5/04.01.2024 a fost transmis următorul răspuns:

Referitor la solicitarea dvs. cu nr.de mai sus, cu privire la studiul de oportunitate depus în vederea obținerii avizului de oportunitate pentru documentația de urbanism P.U.Z și R.L.U. - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente Intravilan municipiul Arad, str.Dornei nr.50, str.Mucius Scaevola nr. 16, 18, inițiatori: DOMINUS SRL,vă comunicăm că acesta se află în perioada de informare și consultare a populației aferent etapei I.

Potrivit prevederilor Ordinul 2701/2010 privind 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, vă comunicăm că, pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei II, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		18.01.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.01.2024



MUNICIPIUL ARAD

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



ARHITECT ȘEF
DIRECTIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. ad. 24832/A5/15.05.2024

Spre știință

S.C. TARA PLAN S.R.L.

Mun. Arad, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 15A, jud. Arad

danielaursachi@gmail.com

Către,

S.C. DOMINUS S.R.L.,

Mun. Arad, Calea Zimandului, Nr. 30, Ap. 2, jud. Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente”, amplasament: intravilanul municipiului Arad, Str. Dornei, Nr. 50 și Str. Mucius Scaevola, Nr. 16-18, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916, C.F. nr. 304902 – Arad, cu o suprafață totală de 2749 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 02.04.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism va respecta următoarele:

- prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;*
- prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport

topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

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

Arhitect Șef,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		15 MAI 2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		14.05.2024

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

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

PUZ și RLU- Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente

Amplasament: – intravilan mun.Arad, str.Dornei nr.50, respectiv str.Mucius Scaevola nr.16, 18, identificat prin CF 365916, CF 304902 Arad

Beneficiar- SC DOMINUS SRL

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea proiect nr 287/2023

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. 24832/21.03.2024 și adresa Direcției Venituri nr. 32339/11.04.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 15.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 15.04.2024-29.04.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 315117, CF 304185, CF 333164,, CF 330541, CF 344102, CF 302651, CF 333387, CF 312984, CF 304735, Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului bl.S3-1,bl S 3-2,bl.S 3-3,bl.S 3-4 Arad, proprietara imobilului din Aleea Postavului, Nr 12, Bl S 3-2, Sc C, Ap 10, judet Arad, MINISTERUL EDUCAȚIEI, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.37247/22.04.2024 proprietara imobilului din mun.Arad ne transmite următoarele:

”Doresc sa precizez ca nu am nimic impotriva acestei constructii atata timp cat nu afecteaza accesul pietonal in bloc. Ca proprietar al imobilului situat in blocului 53-3 sc.D doresc sa am accesul in bloc si trotuarul exact ca pana acum si sa nu ne vedem afectati de noua constructie.”

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei in data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.39722/29.04.2024 initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următoarele:

” In calitate de initiator al lucrarii de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta ,, curti – constructii ,, si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm IIII 1,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini in favoarea dumneavoastra sau a altcuiva.

- Acest teren privat a fost achizitionat de catre DOMINUS s.r.l. prin contract de vinzare-cumparare, iar Dominus s.r.l. exclusiv detine dreptul de proprietate si folosinta.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in aceasta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Prin adresa nr.101911/15.12.2023, asociatie de proprietari de pe Aleea Postavului depune inclusiv o lista cu persoane, adrese si semnaturi ale acestora, unde aceasta cerere a d-voastra se regaseste, si de altfel apare si d^{na} Matei Monica cu adresa identica cu cea mentionata de catre d-voas^t ept cosemnatara a acelei adrese. Speram ca raspunsul transmis de catre beneficiar si proiectantul general a ajuns la respectiva asociatie, unde s-a explicat acest aspect ridicat de d-voastra pe larg."

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 09.05.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		14.05.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.05.2024

Red. A.G./2ex



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. ad. 3731, 5600/16.03.2026

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective,
servicii și comerț, cu amenajările aferente”
str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad
C.F. nr. 304902-Arad și C.F. nr. 365916-Arad

Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea-Elena A. Tuțu

Proiect nr. 287/2023

Amplasare: str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 304902-Arad și C.F. nr. 365916-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis **Avizul nr. 04 din 16.03.2026** pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente” str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, C.F. nr. 304902-Arad și C.F. nr. 365916-Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- 1 exemplar din documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad;
- Avizul nr. 04 din 16.03.2026 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad.

Având în vedere:

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

(6) Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef

(persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

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

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

Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad se supune spre aprobarea Consiliului Local.

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

După aprobarea documentației în C.L., conform Ord. 904/2023, proiectantul va actualiza datele în componenta GIS.

Toate restricțiile impuse prin documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48¹ alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

În termen de 15 zile după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent de către Consiliul Local, Primăria comunei este obligată să transmită câte un exemplar al documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent în format electronic la:

- **Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară** pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE;
- **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației** pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național (v. Art. 48¹ din Legea nr. 350/2001 modificată prin Legea nr. 190/2013 Art. I punctul 29) – **arhiva necriptată (.zip) a documentației P.U.Z. în format GIS.**

De asemenea, în vederea actualizării bazei de date a C.J. Arad, Componenta GIS împreună cu H.C.L. de aprobare, se va transmite la Direcția Arhitect Șef - C.J. Arad.

PRESEDINTE
Iustin Ciocan



ARHITECT-ȘEF
arh. Florian Virvescu



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DOMINUS S.R.L., cu sediul în Municipiul Arad, Calea Zimandului, Nr. 30, Ap. 2, județul Arad, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 3731 din 16.02.2026, și a completărilor solicitate, depuse cu adresa nr. 1692 din 09.03.2026 și înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr. 5600 din 10.03.2026.

În conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 04 din 16.03.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente**” str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, C.F. nr. 304902-Arad și C.F. nr. 365916-Arad.

Inițiator: S.C. DOMINUS S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea-Elena A. Tușu

Proiect nr. 287/2023

Amplasare: str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 304902-Arad și C.F. nr. 365916-Arad

Delimitare:

- la nord: teren proprietate publică de interes local, drum – str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756-Arad; respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad și str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;
- la vest: teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Aleea Postavului;
- la sud: teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad; teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Aleea Postavului; respectiv teren

proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387-Arad;

- la est: teren proprietate publică de interes local, drum – str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local – Centrul Județean de Resurse și Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-Arad;

- S_{zona incintă} = 2.749,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

- U.T.R. nr. 8,

L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

- LI8b – subzonă predominant rezidențială
- regim de construire: P, P+1E, P+2E, P+2E+M;
- funcțiunea dominantă a zonei – funcțiunea de locuire – zonă rezidențială;
- funcțiunile complementare admise ale zonei – spații comerciale și prestări servicii;
- H max = ;

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

- P.O.T. max = 40% - zonă predominant rezidențială;

- C.U..T max = fără reglementări;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 14 – U.T.R. nr. 8 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 15 – U.T.R. nr. 8 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 15 – U.T.R. nr. 8 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad.

- circulații și accese:

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

- echipare tehnico-edilitară:

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

- spații verzi:

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

Prevederi P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad - P.U.Z. - R.L.U.:

- Z.I.R. 1 (Zona Istorică de Referință 1);

- S.I.R. 50 (Subzona Istorică de Referință 50);

Destinația zonei este de zonă exclusiv rezidențială cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale:

- L - Locuire;
- SP - Spații verzi și plantate;
- C - Căi de comunicație;

b) Subunități funcționale:

- Lm III 11 - Locuințe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2.;
- SP 03 - Spațiu verde de ansamblu locuințe colective de tip bloc – utilitate publică;
- Cc - Căi de comunicație rutieră – străzi existente;

- regim de construire: maxim P+2;

- P.O.T. max = 35%;

- C.U.T. max = 1,10;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

- circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversiile funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 50 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- echipare tehnico-edilitară:

Conform Art. 10, Pct. (2) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

- spații verzi:

Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform prevederilor Art. 32 Alin. (7) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

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

- U.T.R. - Lc – zonă rezidențială – locuințe colective cu parter servicii/comercial - propus;

(U.T.R. nr. 8 (L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri; L.I. 8b – subzonă predominant rezidențială) - conform P.U.G. aprobat, respectiv

Z.I.R. 1, S.I.R. 50, subunitate funcțională Lm III 11 - Locuințe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2 - conform P.U.Z. C.P. - Zonă Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014);

- regim de construire: max S/D+P+2E+1Er;

- funcțiune predominantă: zonă rezidențială – locuințe colective cu parter servicii/comercial;

- funcțiuni complementare: căi de comunicație (alei carosabile, pietonale, parcaje) în curte, amenajări tehnico-edilitare de incintă, zone verzi de incintă;

- H max = ;

S/D+P+2E

H max cornișă = 12,00m

S/D+P+2E+1Er

H max cornișă = 15,00m

- P.O.T. max = 35%;

- C.U.T. max = 1,32;

- retragerea minimă față de aliniament = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 23 din regulamentul;

- retragerea minimă față de limitele laterale = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulamentul;

- retrageri minime față de limita posterioară = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulamentul;

- circulații și accese:

Pentru noul ansamblu rezidențial se propune realizarea unui nou racord – acces auto și pietonal al incintei cu strada Dornei, cu o lățime de min. 5,00m și a unui acces auto și pietonal din strada Mucius Scaevola, cu o lățime de min. 5,00m. Cele 2 accesuri existente se vor re poziționa, unul pe str. Mucius Scaevola și al doilea pe str. Dornei, acestea putând fi amplasate oriunde pe lățimea celor 2 fronturi stradale, funcție de soluția de arhitectură stabilită la următoarele faze de proiectare. Suprafața de teren aferentă domeniului public care va fi afectată prin re poziționarea celor 2 accesuri auto existente, se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal în incintă se realizează din trotuarele străzilor Dornei și Mucius Scaevola. Spațiile de servicii de la nivelul parterelor se vor accesa direct din trotuarele existente.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Necesarul de apă potabilă și cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Mucius Scaevola, în fața amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la rețeaua de apă potabilă a orașului.

*rețeaua de apă pentru incendiu:

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

*canalizarea menajeră:

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existentă pe strada Mucius Scaevola, funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei de Apă Arad.

*alimentarea cu agent termic:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.

*alimentarea cu energie electrică:

Se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă.

*alimentarea cu gaze naturale:

Se va realiza prin bransarea la rețeaua de distribuție gaze naturale a municipiului existentă pe strada Mucius Scaevola, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

*gospodărire comunală:

Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, amplasată în conformitate cu normele de mediu și de igienă și sănătate ale populației.

- spații verzi:

Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă, în proporție de min. 25% din suprafața incintei reglementate, suprafață distribuită la nivelul solului și/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasă inierbată). Zonele verzi amenajate propuse vor respecta prevederile H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.02.2026 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

În vederea respectării:

- prevederilor Art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- condițiilor impuse prin avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 443/27.03.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 02/06.02.2024 emise de către Primăria Municipiului Arad:
 - o Aviz nr. 11158/10.06.2024 al Companiei de Apă Arad S.A.;
 - o Aviz de Principiu nr. 215055603/16.03.2025 al Delgaz GRID S.A.;

în care este menționată atât existența rețelelor în incinta reglementată, cât și dreptul de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit;

coroborate cu prevederile:

- Memoriului General - Cap. 3, pct. 3.4, pct. 3.8 și 3.9;
- Regulamentului Local de Urbanism aferent - Cap. 1, pct. 1.3, art. 2, Cap. 2, pct. 2.2, art. 16, Cap. 2, pct. 2.3, sbp.2.3.2, art. 26, Cap. 2, pct. 2.3, sbp.2.3.3, art. 29;
- Pieselor desenate – 02A – Reglementări Urbanistice Zonificare, 03.ED – Reglementări Edilitare, 04A – Proprietatea asupra terenurilor;

în care se propune ca zona reprezentând un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 și 8, dreptunghi având laturile de max. 7,30m și 21,73m, în suprafață de aprox. 154,00mp, să rămână în

proprietate privată, cu acces public nelimitat. În cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului,

se recomandă ca acest dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 și 8, dreptunghi având laturile de max. 7,30m și 21,73m, în suprafață de aprox. 154,00mp să fie cedat domeniului public.

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

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

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

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

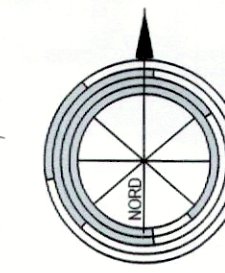
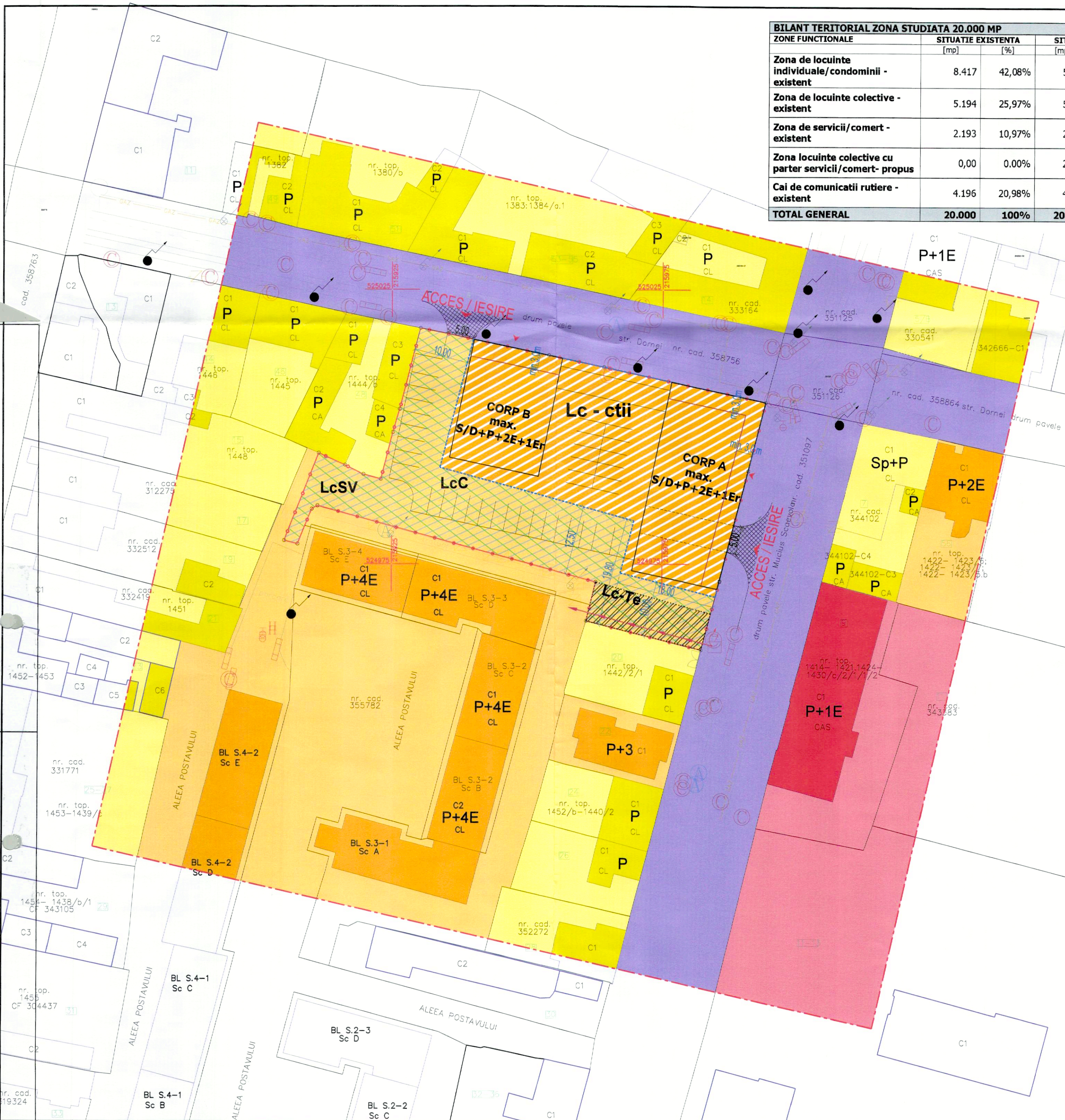
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 443/27.03.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhitect șef
arh. Florin Vîrvescu



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert- propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - EXISTENT	2.749	100,00%	0	0,00%
Zona locuinte colective cu parter servicii/comert - PROPUS, din care:	0,00	0,00%	2.749	100,00%
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter (max. 35% din suprafata parcelei).			962	35,00%
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta si Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare			1.100	40,00%
LcSV-subzona spatii verzi amenajate de incinta (min. 25% din suprafata parcelei)			687	25,00%
TOTAL GENERAL	2.749	100,00%	2.749	100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E+1Er	Hmax la cornisa S/D+P+2E: 12,00 m; Hmax la cornisa S/D+P+2E+Er: 15,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

Lc - zona locuinte colective cu parter servicii/comert, cu urmatoarele subunitati functionale:
Lc-ctii - subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter.
LcC - subzona cai de comunicatie - circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta.
Lc-Te - subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
LcSV-subzona spatii verzi amenajate de incinta.

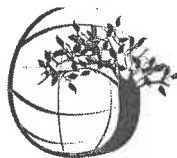
LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 6.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOLA
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCES RUTIERE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCES PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
- ACCES PIETONAL PROPUIS PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIILOR - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
- SUBZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE SI SPATII VERZI IN CADRUL ZONEI FUNCTIONALE Lc-PROPUS
- ZONA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
 Nr. 04/16.03.2023
 Arhitect Șef



Protectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 3101010, jud. Arad; Nr. Reg. Com. 3021251/2006; CUI nr. 18832512 tel. 0749.111.572; fax 355.027; e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"PUZ SI RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat	arh. Holomei Oana	ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad			
Desenat	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500	OBIECT:	P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr. planșă:	02A
		Dec. 2025			



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr.11765 din 04.07.2024

Ca urmare a notificării adresată de **DOMINUS SRL**, cu sediul în municipiul Arad, str, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, județul Arad privind planul "ELABORARE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE", propus în municipiul Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, CF nr. 365916, 304902 înregistrată la APM Arad cu nr. 1193/R/5903 din 01.04.2024 și completările ulterioare cu nr. 2225/R/10235 din 11.06.2024, 2351/R/10751 din 18.06.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 6956 din 17.04.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 2225/R/10235 din 11.06.2024, 2351/R/10751 din 18.06.2024;

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

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus: "ELABORARE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE", ce urmează a fi amplasat municipiul Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad, CF nr. 365916, 304902, județul Arad nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

În incinta reglementată se intenționează construirea unui ansamblu compus din 3 corpuri de clădire cu înălțime diferită, respectiv regim de înălțime max. P+3E, regim de înălțime max. P+4E+Er și regim de înălțime max. P+4E+2Er, care însumează un număr maxim de 46 unități locative, din care maxim 43 apartamente cu 2, 3 și/sau 4 camere, și maxim 3 spații comerciale/de servicii (comert, alimentație publică, birouri, salon înfrumusețare corporală, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) parțial la nivelul parterului. Totodată, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente funcțiilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcuri se realizează din interiorul proprietății reglementate, prin intermediul a 2 accese auto, din strada Dornei și din str. Mucius Scaevola. Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, având o suprafață de 2.749 mp, conform Extraselor CF nr. 365916, 304902.

Bilanț Teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire	2.749,00	100.00%	0	0,00%

Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert	0,00	0,00%	825	30.00%
Parcari acoperite la nivelul Parterului, cu terasa inierbata	0,00	0,00%	330	12.00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajări tehnico-edilitare	0,00	0,00%	907	33,00%
TOTAL GENERAL	2.749	100 %	2.749	100 %

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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

Nord - Str. Dornei;

Est - str. Mucius Scaevola;

Sud - imobil cu funcțiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter si imobile cu funcțiunea de locuire colectiva in regim de inaltime P+4E;

Vest - imobile cu funcțiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter;

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

În implementarea planului se ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, legislației din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse.

d) **Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitățile existente in zona, si anume: energie electrica, rețea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, rețea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Alimentarea cu apă: Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Mucius Scaevola, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la rețeaua de apa potabila a orasului.

Evacuare ape uzate: Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradala de canalizare menajera, dar noua funcțiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflata in fata proprietatii.

Canalizare pluvială: se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, fără afectarea vecinătăților. Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul jgheburilor/burlanelor și vor fi evacuate în zonele spațiilor verzi.

Energia electrică: Se va realiza prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărirea comunală: se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

Pentru zona de servicii, în cazul rezurtarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

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

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

Vor fi respectate prevederile Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea concomitentă a rețelei de canalizare menajeră prin extinderea acesteia;

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

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

a) **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

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

b) **Natura cumulativă a efectelor**

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție se vor suprapune ca timp cu alte lucrări programate în zonă. Impactul asupra

mediului se va manifesta, preponderent, în faza de construcție a obiectivului, pe parcursul executării lucrărilor de construcții.

c) Natura transfrontieră a efectelor

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

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

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

Pentru acest plan Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 207/26.04.2024, în care se precizează că planul propus **este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică**.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad pe un amplasament având o suprafață de 2.749 mp. Efectul este nesemnificativ, manifestându-se exclusiv pe perioada execuției lucrărilor.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Nu este cazul. Intenția este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel încat titularul să dezvolte o zonă de producție industrială.

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

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

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare în bazinul vidanjabil 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 din incintă vor fi dirijate la nivelul solului, fiind utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Protecția calității aerului

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

Protecția solului și a subsolului

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

Gestionarea deșeurilor

- 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;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate;
- 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 stocarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi publice cu spații verzi înierbate, într-un procent de minim 25,00 % pentru funcțiunea industrie conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Se va realiza o suprafață verde de 687 mp, reprezentând 25,00% din amplasamentul pe care se construiește;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

Obligațiile titularului de plan

Respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de Urbanism nr. 443 din 27.03.2023, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 02 din 06.02.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată din din 29.03.2024 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- 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 reprezentatul societății în data de 01.04.2024;

- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprezentatul în data de 01.04.2024;
- Extras Carte Funciară nr. 365916, 304902 Arad, eliberat de OCPI Arad Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu de prezentare, întocmit de SC TARA PLAN SRL (proiectant);
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 207/26.04.2024, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Aviz nr. 11158 din 10.06.2024, emis de Compania de Apă Arad SA;
- Aviz favorabil nr. 34687/A5/19.04.2024, emis de DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE DIN CADRUL PRIMĂRIEI ARAD;
- Proces verbal nr. 6956/17.04.2024, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a planului și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în „Jurnal Arădean“ din 29.03.2024 și 01.04.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Național“ din 18.06.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 2351/R/10751 din 18.06.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 17.06.2024.

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

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

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) „Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare. l 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.

În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține acord de mediu înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

Prezentul act de reglementare cuprinde 5 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

Șef Serviciu Aviz, Autorizații
Bociort Claudiu

DIRECTOR EXECUTIV
Dănciu Dana Monica

Întocmit,
Ardelean Ar



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 10 / 05.02.2026

APROBAT
Directivă
Adrian Eșanu
Director
Ștefan ȘIMON
Secretar

Către,

SC DOMINUS SRL, mun. Arad, Calea Zimandului nr. 30

AVIZ NR. 36 / U / 04.02.2026

Privind PUZ Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente, mun. Arad, str. Mucius Scaevola nr. 16-18

Statut LMI: Imobil situat în zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR -II-a-B-00477 din LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015
Adresa: mun. Arad, str. Mucius Scaevola nr. 16-18
Nr. pr./faza/Den: **287/2023 / PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**
Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A
Titular: SC DOMINUS SRL, mun. Arad, Calea Zimandului nr. 30

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 10/09.01.2026 cuprinde extras CF, CU 443/2023, aviz de oportunitate, memoriu prezentare, regulament de urbanism, încadrare în zonă, situația existentă, reglementări urbanistice, reglementări edilitare, proprietatea asupra terenurilor, studiu volumetric, desfășurări stradale, ilustrare urbanistică.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilirea zonificărilor funcționale și a regulamentului local de urbanism pentru destinația propusă de ansamblu rezidențial compus din 2 corpuri de clădire independente sau alipite cu regim de înălțime max. S/D+P+2E+1Er, spații comerciale și servicii, parțial la nivelul parterului, cu amenajările aferente, POTmax. = 35% și CUTmax. = 1,32.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, în cadrul Ședinței de lucru din data de 04.02.2026, poziția 2602/AR02 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12 (CZMI-12), prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **287/2023**, faza **PUZ – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente**, mun. Arad, str. Mucius Scaevola nr. 16-18, cu următoarele condiții:

– Retragerea ultimului nivel pe latura către strada Mucius Scaevola, în mod similar cu retragerea propusă pe frontul dinspre strada Dornei.

Întocmit:
arb. Elisabeta COSMA, consultant

Consilier Principal DJC Arad
AVKA

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire conf. OMC 2515/2018).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentații de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

Page
1 of 1



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 11158 din 10.06.2024

Către,

Dominus SRL

Loc. Arad, str. Calea Zimandului, nr. 30

spre știință:

SC Tara Plan SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 11158 din 24.04.2024, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16, 18, CF. 304902, CF. 365916

Beneficiar: **Dominus SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Calea Zimandului, nr. 30

Certificat de Urbanism nr. 443 din 27.03.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

Proiectant: SC Tara Plan SRL

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile

C.I.F. RO 1683483
ARAD

Nr. 11158 din 24.04.2024

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [] /PUZ [] pentru obiectivul:

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16, 18, CF. 304902, CF. 365916

Beneficiar: Dominus SRL

CONDIȚII:

1. Rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastră se află o conductă de apă PE HD DN 125 mm, o conductă de apă PE HD DN 250 mm, o conductă PVC DN 315 mm de apă industrială și o conductă PVC DN 315 de apă pluvială care fac parte din sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de bransare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de *Soluție Tehnică*.
4. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



5030620 / 22.04.24

tel: +40 257 270 849
+40 257 270 848
fax: +40 257 270 991
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 11158

24 APR 2024

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(*1) **"ELABORARE P.U.Z. și R.L.U.- CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"**
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) **JUD. ARAD, MUN, ARAD, STR. MUCIUS SCAEVOLA, NR. 16, 18, CF NR. 304902, 365916 ARAD**
- 1.3. Beneficiar(*1) **DOMINUS SRL**
- Adresa(*4) **JUD. ARAD, MUN, ARAD, STR. CALEA ZIMANDULUI, NR. 30** Tel. **0749 111 572**
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. serianr.CNP
- Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. **18036155** contbanca
- 1.4. Proiect nr.(*1) Elaborator(*1) **S.C. TARA PLAN S.R.L.**
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) **443/27.03.2023** Emis de **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

JUD. ARAD, MUN, ARAD, STR. MUCIUS SCAEVOLA, NR. 16, 18, CF NR. 304902, 365916 ARAD

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

LA REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚII DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

LA REȚEA

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

LA REȚEA

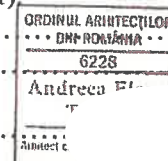
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCULI, 15/A
J02 / 1251 / 2006
CUI RO 18832

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)
ARH. TUȚU ANDREEA



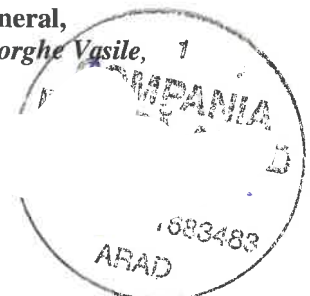
5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind îndeplinirea cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

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

f. anexă

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



Precizări privind **COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ - C.A. ARAD** în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industriale
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 – soluție tehnică (copie) Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe 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 rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe 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 și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

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

II. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5)

la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

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

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

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

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

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

(*6) Date ori cerințe 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 Fișă.



ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert	0,00	0,00%	825	30,00%
Parcari acoperite la nivelul Parterului, cu terasa inierbata	0,00	0,00%	330	12,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	907	33,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu functiuni mixta: rezidential - locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective cu parter servicii/comercial;
si urmatoarele subzone functionale complementare:
LcC - zona cai de comunicatie
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 30% - la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 + 4 + 2Er).
POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;
CUT max = 1,95
Regim de inaltime:
CORP A: max. P+4E+2Er
CORP B: max. P+3E
CORP C: max. P+4E+1Er
Parcare acoperita: max. Parter si terasa inierbata
CORP A: Hmax : 22,00 m
CORP B: Hmax : 13,00 m
CORP C: Hmax : 19,00 m
Teraza: Hmax : 4,00 m
Spatii verzi:
incinta = min. 25% (min. 687 mp)
terasa inierbata (peste parcari) = min. 190 mp

- LEJELI EXISTENTE
- LEJELI CONSTRUIBILITATE
- ACCES PROPRIETATE
- ACCES PROPUSE PE PROPRIETATE
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCES PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUIS
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI SI DE RECREERE IN INTERIORUL ZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE (terasa inierbata) - PROPUIS
- ZONA DESTINATA CIRCULATILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE - cu procent redus de spatiu verde- PROPUIS
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI - PROPUIS

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, etaj 1 N. Reg. Com. 302/121 tel. 0749.1728 / 55.037, e-mail: t.p@tara-plan.ro	BENEFICIAR: S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.: 287/2023
Sef proiect arh. Tuța Andreea	Proiectat arh. stag. Holomei Oana	Scara: 1:500	OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat arh. stag. Holomei Oana		ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, jud. Arad	Nr. planșă: 02A





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

Nr. 27070639 din 18/09/2025

Catre

SC DOMINUS SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, Strada **CALEA ZIMANDULUI**, nr. **30**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27070639 / 16/06/2025**, pentru obiectivul **PUZ- "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"** cu destinatia **PUZ- "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Scaevola Mucius**, nr. **16,18**, bl. - , et. - , ap. - , CF **304902, 365916 ARAD**, nr. cad. **304902, 365916**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 27070639 / 18/09/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 334391/04.07.2025 anexat; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DESCHISA), terasa propusă a se

construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 20 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pământ, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;

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

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA NU

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 443 / 27/03/2023, respectiv pana la data de 27/03/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **2** 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 19/09/2025
 la 09:14:44 UTC

Verificat

Intocmit

Huruba Petrica

Semnat de PETRICA
 DORU HURUBA
 la 18/09/2025 la
 12:42:03 UTC

PETRICA DORU HURUBA

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

Responsabil _____

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

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

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

CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A REȚELOR ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT

Nr. 334391 / 4/07/2025

1. Părțile Contractului

Între REȚELE ELECTRICE ROMANIA SA cu sediul în localitatea București, 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. RO54CITI000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Peste Mihai având funcția de Director General, prin împuternicit Ciortan Mircea Ioan având funcția de Manager Zona Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,

și

persoana juridică/persoana fizică SC DOMINUS SRL cu sediul/domiciliul în localitatea Arad , județul/sectorul Arad, str. C Zimandului , nr. 30 , telefon nr. 0723255225 , C.N.P / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul, CUI nr RO18036155 , cont nr.deschis la Banca, reprezentat(ă) prin IRINEL ZOT având funcția de prin împuternicitconform 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 „Parțile”,

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 coexistență a obiectivului cu rețelele 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 soluție / avizului CTE după caz, pentru obiectivul: „ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERȚ, CU AMENAJARILE AFERENTE” amplasat în Arad, jud Arad, str Scaevola Mucius, nr 16-18 , CF 304902, 365916 ARAD , cerere aa 27070639 (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 începând 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 funcțiune - 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 achiziție 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 în 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 în 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 cheltuiiala 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 coexistență, certificatului 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 această variantă 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 derulării 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: Rețele 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 comunicări către Solicitant:

Către: SC DOMINUS SRL ;

Adresa: localitatea Arad , județul/sectorul Arad , str. C Zimandului , nr. 30 ;

Telefon:0723255225

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) și 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 responsabilă 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 și 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 și 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 perioadă mai mare de 3 (trei) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea deplin 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 soluționată 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. În 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 suprafață, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de suprafață 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 și următoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durată 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 tulburări ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada intabulării contractului de suprafață 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 executării Lucrării;

ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosință (inclusiv dar fără a se limita la contract de vânzare, contract de închiriere, contract de suprafață) asupra terenurilor pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

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 suprafață 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 cunoștință și înțelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic PPC în ceea ce privește administrarea afacerilor și regulile interne. Codul Etic PPC poate fi consultat la următoarea adresă de web .
- 15.9. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranță Zero împotriva Corupției („Planul”), angajații săi obligându-se la onestitate, transparență și corectitudine în privința prestării activităților profesionale și de asemenea, același angajament este solicitat și partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri și instituții care contribuie la implementarea misiunii sale, sau care sunt implicate în activitățile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator și se angajează să respecte legile privitoare la protecția în muncă a minorilor și femeilor, legea egalității de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărțuirilor, legea libertății de a înființa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii și reprezentării, interzicerea muncii forțate, respectarea măsurilor de protejare a mediului înconjurător, respectarea condițiilor igienice și sanitare și respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuțiilor, asigurărilor și condițiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) și 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 denunța unilateral Contractul și a solicita daune dovedite de la Solicitant.
- 15.10. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că firmele din Grupul PPC respectă prevederile Global Compact și în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmărește să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupție. 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 obține un avantaj în relația cu propriul mandatar și această interdicție este extinsă la toți angajații. Solicitantul declară că a luat la cunoștință despre angajamentele asumate de Operator și se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul Grupului PPC și/sau în beneficiul angajaților. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.
- 15.11. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege faptul că falsul în declarații va acorda Operatorului dreptul de a denunța unilateral Contractul, oricând și fără nicio formalitate și de a cere acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.
- 15.12. Contractul reprezintă întreaga voință și singura înțelegere a Părților referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract și anulează orice alte proiecte, înțelegeri anterioare, promisiuni, declarații, garanții sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părți în legătură cu acesta.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, (“Data Semnării”), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant și unul pentru Operator.

Retele Electrice Romania SA-Zona Arad
Ciortan Mircea Ioan

SC DOMINUS SRL

Intocmit
Molnar Iudith



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	[%]	[mp]	[%]	[%]
curti-constructii cu unele de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%	
structii cu destinatia te colective si ii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%	
verzi de incinta (min. rosabile, pietonale, je in curte si ajarile tehnico-edilitare inta	0,00	0,00%	687	25,00%	
GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%	100,00%

2

Zone Arad
Cadastrul nr. 45-71, Arad
Innoteste avizul nr. 27070639
din data: 18.09.2025

Semnăt de PETRIȚA
DORU HURUBA
la 18/09/2025 la
12:42:04 UTC



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	[%]	[mp]	[%]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%	
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%	
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%	
Zona cu functiune mixta: rezidential – locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%	
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%	
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%	100%

Teritoriului zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc – zona rezidentiala – locuinte colective cu parter servicii/comercial;
si urmatoarele subunitati functionale:
LcC – zona cai de comunicatie
LcSV – spatii verzi amenajate de incinta



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII
SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+4E+1Er, cu urmatoarea detalieri:	
Varianta 1 de mobiliare:	
CORP A: Hmax : 19,00 m	
CORP B: Hmax : 16,00 m	
Varianta 2 de mobiliare:	
CORP A: Hmax : 19,00 m	
CORP B: Hmax : 13,00 m	
CORP C: Hmax : 19,00 m	
Spatii verzi de incinta = min. 25% min. 687 mp	

- LES JO KU
- LEA O4 KU - JOLAT
PREDĂ IONTEL

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220), CF nr. 304902 Arad: 665 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20.000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIIL - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATIILE EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROPUS

Proiectant general:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.571, tel. 0749.111.572
e-mail: dan@tara-plan.ro

Sef proiect arh. Tuțu Andreea
Proiectat arh. Holomei Oana
Desenat arh. Holomei Oana

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

"CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"

ADRESA:

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad

Scara:

1:500

OBIECT:

r. 2023

DENUMIRE PLANSĂ:

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

P.U.Z.

Nr. plansa

02A

Pr. nr.:

287/2023



Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

DOMINUS SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215055603/16.06.2025

Stimate domnule/doamnă DOMINUS SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215054399 din 13.06.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **PUZ si RLU aferent pentru: "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL-LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Dornei, Mucius SNr: 50,16,18, Bloc: -str Mucius.Scaevola, Ap: -, Nr.CF:304902,346220,346214

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil pana la 27.03.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

ILEANA
RADESCU

Digitally signed by
ILEANA RADESCU
Date: 2025.06.19
15:55:57 +03'00'

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.06.19
15:42:10 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-
daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

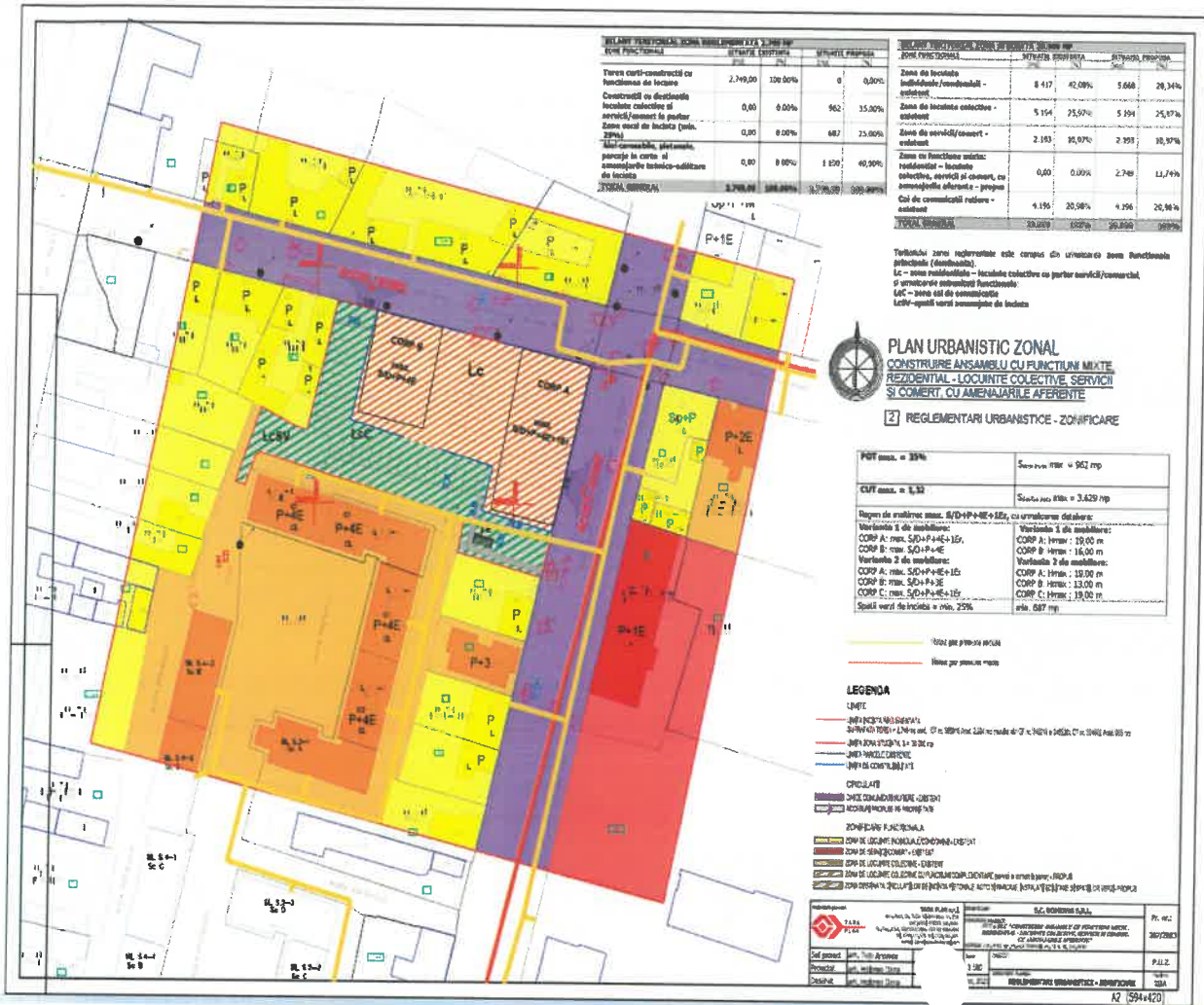
Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



- Imobil ce face scopul avizului
- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa

- Imobile
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215055603/16.06.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
 Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
 Date: 2025.06.19 15:41:42 +03'00'



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: Paolo Voltolina
Company: DOMINUS SRL
Fax:
Telefon: 0749111572
Date: 06-08-2025

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO578110/28029/2838
8

Referitor la cererea dvs. din data de **12-06-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE** in **Arad, jud.Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat cu asistenta tehnica obligatorie

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



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 06-08-2025

Referinta: AFO578110/28029/.....

Catre:

DOMINUS SRL

Paolo Voltolina

conform Certificat de Urbanism nr.443 din 27.03.2023

In atentie,

Paolo Voltolina

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO578110/28029 din data 12-06-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE,
SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE, conform Certificat de Urbanism nr.443 din
27.03.2023, Arad, Arad**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

INVESTITIA CE URMEAZA A SE REALIZA POATE AFECTA INFRASTRUCTURA DE FIBRA OPTICA ORANGE EXISTENTA , PRIN PREZENTA UNEI ZONE DE INCRUCISARE PE PLANUL DE SITUATIE TRANSMIS CATRE DUMNEAVOASTRA ESTE FIGURAT TRASEUL FIBREI OPTICE ORANGE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI, PLAN CE REPREZINTA ANEXA LA AVIZ. PENTRU REALIZAREA LUCRARII ESTE OBLIGATORIE SOLICITAREA ASISTENTEI TEHNICE DIN PARTEA ORANGE. SE VA REALIZA NUMAI SAPATURA MANUALA IN ZONA DE INCRUCISARE. ESTE INTERZISA APROPIEREA LA O DISTANTA MAI MICA DE 0,3 m (IN PLAN VERTICAL) FATA DE RETEAUA ORANGE A ORICARUI ELEMENT AL INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA. IN CAZUL IN CARE VETI CAUZA DERANJAMENTE ASUPRA INFRASTRUCTURII ORANGE (AVARIEREA ACESTEIA SI/SAU INTRERUPEREA TRAFICULUI PE FIBRA OPTICA) VETI SUPORTA CONTRAVALOAREA REMEDIERII INFRASTRUCTURII SI CONTRAVALOAREA PREJUDICIULUI ADUS TERTILOR DATORAT DERANJAMENTULUI PRODUS.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patras Constantin

COO

TIMENT





S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF:RO8606690

Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RESELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA TREBUIE SOLICITATA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE. MENTIONAM CA FARA PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE AMPLASAMENT, SEMNAT LA INCEPEREA LUCRARILOR, PREZENTUL AVIZ DEVINE NUL.

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.

COOPERATIVĂ

DEPARTAMENT

INTOCMIT
Viulet A Indra



170548 Mb / 28029

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.100	40,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu functiune mixta: rezidential - locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective cu parter servicii/comercial;
 si urmatoarele subunitati functionale:
LcC - zona cai de comunicatie
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+4E+1Er, cu urmatoarea detalieri:	
Varianta 1 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er, CORP B: max. S/D+P+4E	Varianta 1 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m
Varianta 2 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er CORP B: max. S/D+P+3E CORP C: max. S/D+P+4E+1Er	Varianta 2 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25% min. 687 mp	

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 685 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIILOR - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATIILE EDILITARE SI SPATIILOR VERZI - PROPUS



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512, tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: info@taraplan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Denumire proiect:	PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	ADRESA:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	Scara:	1:500
Sef proiect:	arh. Tudu Andreea	OBIECT:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr. plan:	P.U.Z.
Proiectat:	arh. Holomei Oana	Denumire plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr. plan:	02A
Desenat:	arh. Holomei Oana	mar. 2023			

-TRASEU SUBTERAN

AVIZ nr. 279 / 25.06.2025
pentru amplasament și/sau branșament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL
LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE
AFERENTE

2. Amplasament Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad

3. Beneficiar DOMINUS SRL

4. Proiect Nr. 287/2023 elaborator TARA PLAN S.R.L.

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI
2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023, respectiv pana la data de 27.03.2025 .

*cerere prelungire 13958/17.02.2024 respectiv pana la 17.02.2025

4. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare,
precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții

-Fara conditii.

Data: 25/06/24

(Sc



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. 1.122.883
din 04.07.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie



Către,

S.C. DOMINUS S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.883 din 16.06.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL-LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada MUCIUS SCAEVOLA, numărul 16 și 18, CF 365916, 304902, 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,

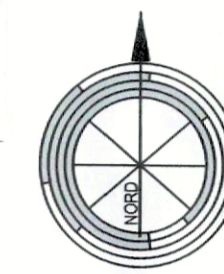
(Î.) INSPECTOR ȘEF

RENȚIUNICU - Valentin

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.100	40,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominiu - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu functiune mixta: rezidential - locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriului zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective cu parter servicii/comercial;
 si urmatoarele subunitati functionale:
LcC - zona cai de comunicatie
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+4E+1Er , cu urmatoarea detalieri:	
Varianta 1 de mobilar: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er, CORP B: max. S/D+P+4E	Varianta 1 de mobilar: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m
Varianta 2 de mobilar: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er CORP B: max. S/D+P+3E CORP C: max. S/D+P+4E+1Er	Varianta 2 de mobilar: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIU - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI-PROBUS

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310000 Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, tel. 0749.111.572, e-mail: domania	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DATA:	1:500	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana	mar. 2023	DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Desenat	arh. Holomei Oana				Nr. planșă 02A



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. 1.122.884
din 04.07.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie



Către,

S.C. DOMINUS S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.884 din 16.06.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL-LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada MUCIUS SCAEVOLA, numărul 16 și 18, CF 365916, 304902, vă comunicăm că se **respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

(Î) INSPECTOR ȘEF
colonel

RENICH Robert-Valentin

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte și amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.100	40,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

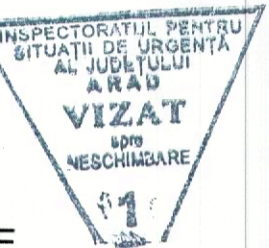
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuințe individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuințe colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu funcțiune mixta: rezidențial - locuințe colective, servicii și comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicații rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriului zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala (dominanta):**
Lc - zona rezidentiala - locuințe colective cu parter servicii/comercial;
 și urmatoarele **subunitati functionale:**
LcC - zona cai de comunicatie
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+4E+1Er , cu urmatoarea detaliere:	
Varianta 1 de mobilar: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er, CORP B: max. S/D+P+4E	Varianta 1 de mobilar: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m
Varianta 2 de mobilar: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er CORP B: max. S/D+P+3E CORP C: max. S/D+P+4E+1Er	Varianta 2 de mobilar: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii și comert la parter) - PROPUS
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATIILE EDILITARE SI SPATIILOR VERZI-PROPUS

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. man. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. Ji. tel. 0 e-	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect:	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	"PUZ s.r.l. "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat:	arh. Holomei Oana	ADRESA:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	Scara:	1:500
Desenat:	arh. Holomei Oana	OBIECT:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr. planșă:	02A
					mar. 2023



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 207/26.04.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia

SC DOMINUS SRL

Localitatea: Arad, str. Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Dornei Mucius Scaevola, nr. 50, 16, 18, CF nr. 346220, 346214, 304902, județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 287/2023

Proiectant: TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 909/26.04.2024

Cotuna Cristina, medic primar igienă.

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

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed
by Cecilia-
Gabriela Irimie
Date: 2024.04.26
11:30:13 +03'00'

Red. As. Burtea An



35900/08.12.2025

SC DOMINUS SRL

Adresă de corespondență: danielauraschi@gmail.com

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU: construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial, locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente, pe terenul situat în localitatea Arad, str. Dornei Mucius Scaevola, nr. 50, 16, 18, CF 346220, 346214, 30492 Arad, TOP 1444/a, 1443, 11840, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 809,60 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3660,20 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,80 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'56,05" latitudine N; 21°19'07,74" 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. 443 din 27.03.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 22 m, respectiv cota absolută maximă de 131,80 m (109,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 22 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Sos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. **Prezentul aviz prelungește valabilitatea avizului cu nr. 16333/ 21.11.2024 și este valabil până la data de 21.11.2026.**

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

16333/21.11.2024

SC DOMINUS SRL

Adresă de corespondență: danielauraschi@gmail.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU: construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial, locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente, pe terenul situat în localitatea Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16, 18, nr. cad. 304902, 365916, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 809,60 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3660,20 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,80 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'56,05" latitudine N; 21°19'07,74" 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. 443 din 27.03.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 22 m, respectiv cota absolută maximă de 131,80 m (109,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 22 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Nr: 86 /13.06.2025

CATRE,

SC DOMINUS SRL

In completarea documentatiei mai jos mentionata, anexat Certificatul de Urbanism nr. ____443____ din __27.03.2023_____, eliberat de Consiliul Judetean / Primaria Orasului / Comunei _____Arad_____ pentru realizarea investitiei:

“PUZ si RLU – Construire ansamblu cu functiuni mixte, rezidential – Locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente, jud. Arad”.

Intrucat este posibil ca lucrarile de constructie sa afecteze infrastructura si/sau retea Digi Romania, se elibereaza prezentul:

AVIZ FAVORABIL CONDITIONAT

de indeplinirea integrala si corespunzatoare a urmatoarelor masuri/actiuni¹:

1. __Inainte de inceperea lucrarilor se va cere predare de amplasament deoarece exista retea subterana DIGI ROMANIA _____
2. __Avand in vedere durata mare a lucrarilor se va cere asistenta tehnica pe intervalele de lucrari care se efectueaza
- 3

➤ Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe e-mail urmatoarelor persoane:

- Mihale Alexandru 0770057129 email: constructii.arad@digiro.ro
- Wecker Iosif 0770057966 email: avizare.arad@digiro.ro

Beneficiarul se poate adresa Digi Romania pentru a solicita o estimare a valorii oricaror tipuri de lucrări pe care este necesar sa le execute conform avizului favorabil condiționat (fie lucrări civile în regie proprie, fie lucrări civile efectuate de Digi Romania sau lucrări specifice pe care doar Digi Romania le poate face), după obținerea autorizației de construire.

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la rețelele Digi Romania. din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti , exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism .

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism.

Digi Romania S.A.



¹ Beneficiarul poate realiza unele dintre lucrarile civile rezultate din procesul de post – avizare, in regie proprie sau cu o societate de specialitate, cu obligatia ca lucrarile finale sa respecte toate cerintele tehnice rezultate din avizul favorabil conditionat. Verificarea respectarii conditiilor din avizul favorabil conditionat se va face de catre un reprezentant al Digi Romania in cadrul procesului de receptie a lucrarilor efectuate. Lucrările specifice, la propria retea, se pot efectua exclusiv de către Digi Romania S.A..



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 18634 din 10.04.2025

**Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet**

DOMINUS S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 18634 din 13.06.2025 (AR-28651), adresată de Dominus S.R.L., în calitate de beneficiar;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 287/2023/februarie 2024 elaborat de societatea Tara Plan S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023, cu valabilitatea prelungită până la data de 27.03.2026, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține rețele de telecomunicații speciale pozate subteran;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. și R.L.U. Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - Locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente*** - amplasament situat în municipiul Arad, strada Dornei Mucius Scaevola, nr. 50, 16 și 18, județul Arad.

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unor noi avize de la instituția noastră pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces auto și eventualele branșamente la utilități: apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații, etc. asociate obiectivului de investiții (dacă nu vor fi prevăzute în certificatul de urbanism pentru obținerea autorizației de construire clădire), însoțită de documentațiile aferente, cu mențiunea că



Neclasificat

punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz, întrucât în zona studiată excavarea terenului, ar putea afecta integritatea rețelelor de telecomunicații speciale;

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 0213/095.788, email: djtsar@stsnet.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism sus-menționată.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

De asemenea, precizăm că noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII





Către

S.C. TARA PLAN S.R.L.

Municipiul Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15A, județul Arad

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective, servicii și comerț cu amenajările aferente**” cu amplasament în intravilanul *municipiului Arad, str. Mucius Scaevola nr. 16, 18, CF nr. 304902, 365916, nr. cad. 304902, 365916, județul Arad*, beneficiar: *DOMINUS S.R.L.*, vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 443 din 27.03.2023*, prelungit până la data de *27.03.2026*, emis de *Primăria Municipiului Arad* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice – zonificare*, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION

¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

² Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.95978//Z1/ 11. NOV. 2025

Către,

S.C. Dominus S.R.L, Arad

str. Calea Zimandului, nr.

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemare a Circulației pentru documentația „Construire Ansamblu cu Funcțiuni Mixte, Rezidențiale – Locuințe Colective Servicii și Comerț cu Amenajările Aferente”, la adresa, jud. Arad, loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18.

În urma analizării documentației în ședința din data de 05.11.2025, Comisia de Sistemare a Circulației ***a favorabil*** cu condiția amenajării unui acces dublu intrare/ieșire pe cele două accese de pe străzile Dornei și Mucius Scaevola. Acestea vor avea rol de intrare cât și ieșire, cu specificația că va fi instituită obligativitatea virajului la dreapta.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR**

SERGIU COSMIN VI



11 NOV. 2025

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		11. NOV. 2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		11.11.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		11.11.2025

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.100	40,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu functiune mixta: rezidential - locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cal de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective cu parter servicii/comert;
 si urmatoarele subunitati functionale:
LcC - zona cai de comunicatie
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2] REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Sconstruita max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Sdesfasurata max = 3.629 mp
Regim de inaltime: max. S/D+P+4E+1Er, cu urmatoarea detaliere:	
Varianta 1 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er, CORP B: max. S/D+P+4E	Varianta 1 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m
Varianta 2 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er CORP B: max. S/D+P+3E CORP C: max. S/D+P+4E+1Er	Varianta 2 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIILOR - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROP



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect:	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si PUA "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.	
Proiectat:	arh. Holomei Oana	ADRESA:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad	Nr. plan:	02A
Desenat:	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500		
		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.95979/Z1/18.11.2025

Către,

S. C.DOMINUS SRL

ARAD, str.CALEA ZIMANDULUI nr.30

Referitor la lucrarea,, PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL-LOCUIȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJARILE AFERENTE" ARAD, str. DORNEI MUCIUS SCAEVOLA nr.50,16,18, CF 346220, 346214 ARAD, beneficiar: S.C. DOMINUS SRL;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.95979/24.10.2025, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

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

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

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

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

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

6. Să respecte Documentația PUZ, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.201/2014, avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.443 din 27.03.2023, cât și avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr.95978/11.11.2025;

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

8. Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;

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

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

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Semnăt digital de către:

Florea Liliana

Data: 18.11.2025 12:51:28

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Ionut Betea Data: 18.11.2025 12:39:39
George Stoian	membru	Semnăt digital de către: George Stoian Data: 18.11.2025 11:30:45

Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 18.11.2025 12:51:54

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire	2.749,00	100,00%	0	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert la parter	0,00	0,00%	962	35,00%
Zona verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	687	25,00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje în curte și amenajările tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.100	40,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100,00%	2.749,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuințe individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuințe colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu funcțiune mixta: rezidențial - locuințe colective, servicii și comert, cu amenajările aferente - propus	0,00	0,00%	2.749	13,74%
Cai de comunicații rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarea zona funcțională principală (dominantă):
Lc - zona rezidențială - locuințe colective cu parter servicii/comertiale;
și următoarele subunități funcționale:
LcC - zona cai de comunicație
LcSV - spații verzi amenajate de incinta



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%	Scara max = 962 mp
CUT max. = 1,32	Scafa max = 3.629 mp
Regim de înalțime: max. S/D+P+4E+1Er, cu următoarea detaliere:	
Varianta 1 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er, CORP B: max. S/D+P+4E	Varianta 1 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m
Varianta 2 de mobilare: CORP A: max. S/D+P+4E+1Er CORP B: max. S/D+P+3E CORP C: max. S/D+P+4E+1Er	Varianta 2 de mobilare: CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m
Spații verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFAȚA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 și 346220); CF nr. 304902 Arad: 655 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 20.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULAȚII**
- CAI DE COMUNICAȚII RUTIERE - EXISTENT
 - ACCESURI PROPUSE PE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CONDONII - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (servicii și comert la parter) - PROPUS
 - ZONA DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO ȘI PARCAJE, INSTALAȚII EDILITARE ȘI SPAȚIILOR VERZI-PROBUS

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mon. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310010, jud. Arad Nr. Reg. Com. 302/2017/2018 tel. 0749.1115 e-mail: tpm	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287/2023
Sef proiect:	arh. Tuju Andreea	PROIECT:	PLANUL DE CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE	P.U.Z.	
Proiectat:	arh. Holomei Oana	SCALA:	1:500	DESCRIERE PLANȘA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat:	arh. Holomei Oana	DATA:	2023	REZOLUȚIE:	02A



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.950, din 17.06.2025
Ex. nr. /2

Către,

S.C. DOMINUS S.R.L.

- mun.Arad, Calea Zimandului, nr.30, ap.2, jud. Arad -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIATE, LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE.”, în mun. Arad, extravilan, jud. Arad, CF 365916 Arad, conform certificatului de urbanism nr.443, din 27.03.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor 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-chitanță, nr.1446, din data de 13.06.2025 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef de no...

NICA ION

COMISAR
ȚIGAN COS.

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție,

DĂTRÎN ȚĂURENȚIU

Verificator Af: **Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.**
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a p
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI
LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad
Faza PUZ+RLU



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
- Amplasament: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 16.02.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

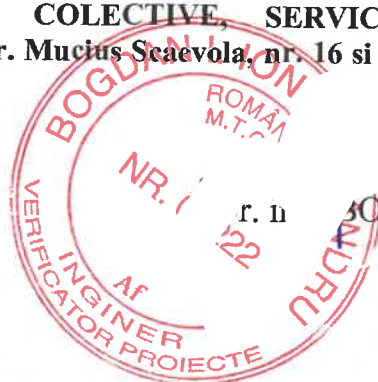
4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”**, Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18 str. Dornei, nr. 50, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR



Af
BOGDAN Ion Alex.

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE
COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU
AMENAJARILE AFERENTE”**

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei,
nr. 50, jud. Arad

NR. 60/2024

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Arad, 25

BINE

**Februarie
2024**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL -
LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”**

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str.
Dornei, nr. 50, jud. Arad

NR. 60/2024

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2

Arad, 310025

ADMINISTRATOR: INGINER IAN PERI



**Februarie
2024**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”, Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verifcator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice. |

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei,
nr. 50, jud. Arad



1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului PUZ și RLU „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”. Amplasamentul este situat în Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- **NORMATIV NP 126/2010** - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- **LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001** privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad

acelașia terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

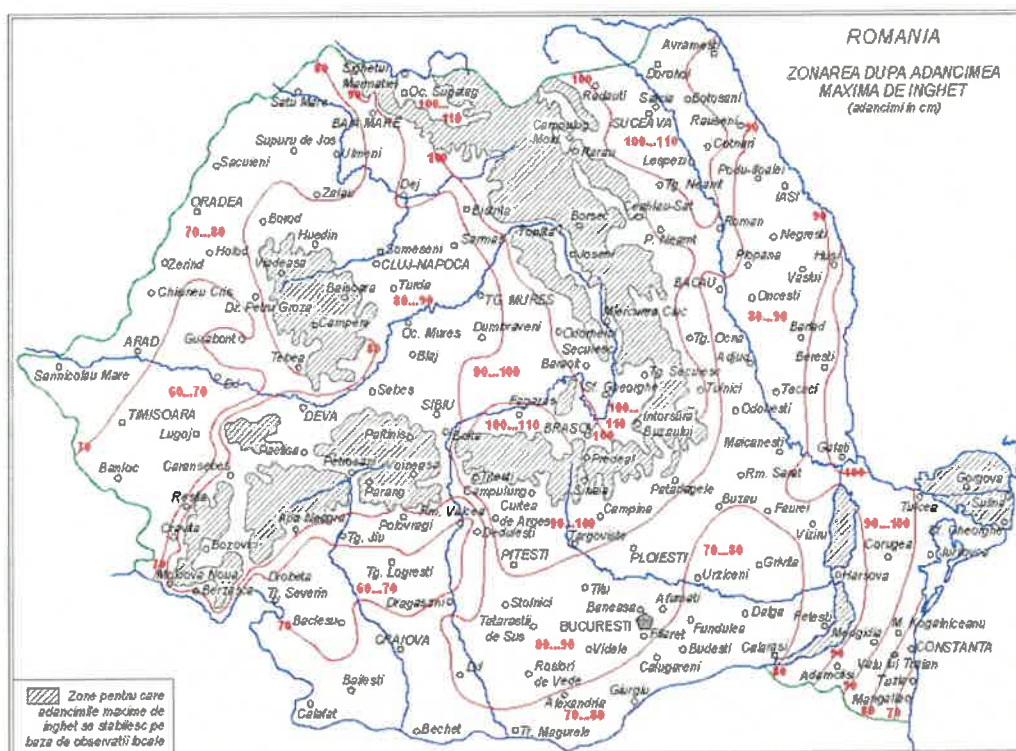
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

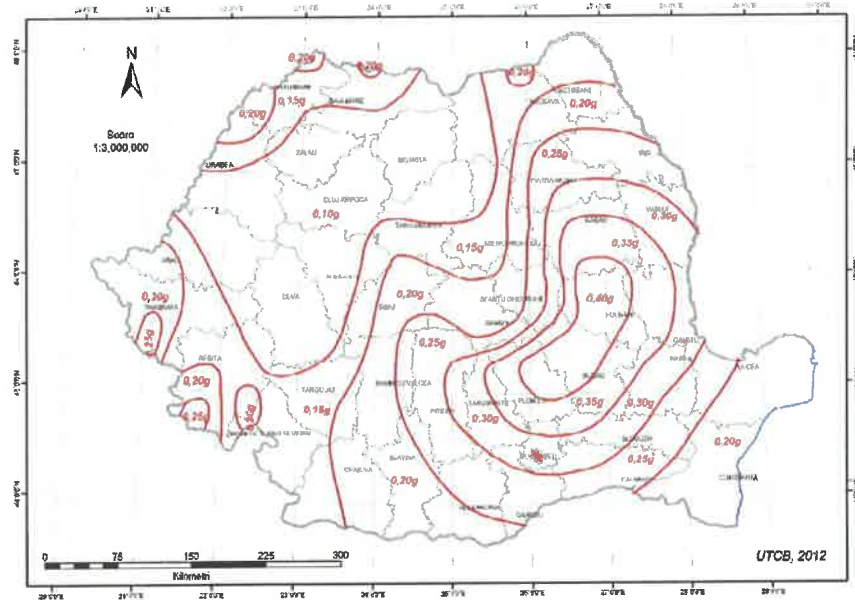
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

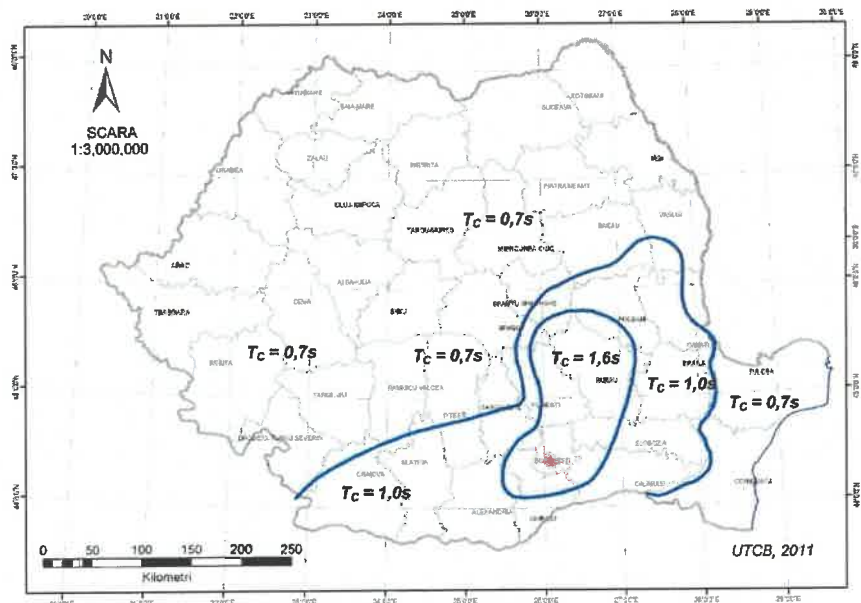
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticicloul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat

CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-0,50 m – Umplutură;
- 0,50 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbui cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,86$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 46,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 30,3 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 20,2 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_C = 0,97$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 9500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 35 \text{ kN/m}^2$. |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,86$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 46,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 30,3 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 20,2 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,97$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 9500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 35 \text{ kN/m}^2$. |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de

expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuisme se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT A_f
Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.



Ing. PERI
Ing. CĂLIN



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Deamna / Domnul **BIGDAN I. I.** **GHEDOPANE** cerințele esențiale: **BEZISITENȚĂ ȘI STABILITATEA**
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PAMANT
(A.F.)

Cod numeric personal: _____

Profesie: **INGINER**

Comisia de examinare Nr. **15**

Director: **CRISTIAN PAUL STAMATIĂ**

Secretar: **BIXANDREA TEODORESCU**

Semnătura titularului

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**

în domeniile: **TOATE DOMENIILE (A.F.)**

în specialitatea: _____

Data eliberării: **26.07.2021**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-scientifică în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria B Nr. _____

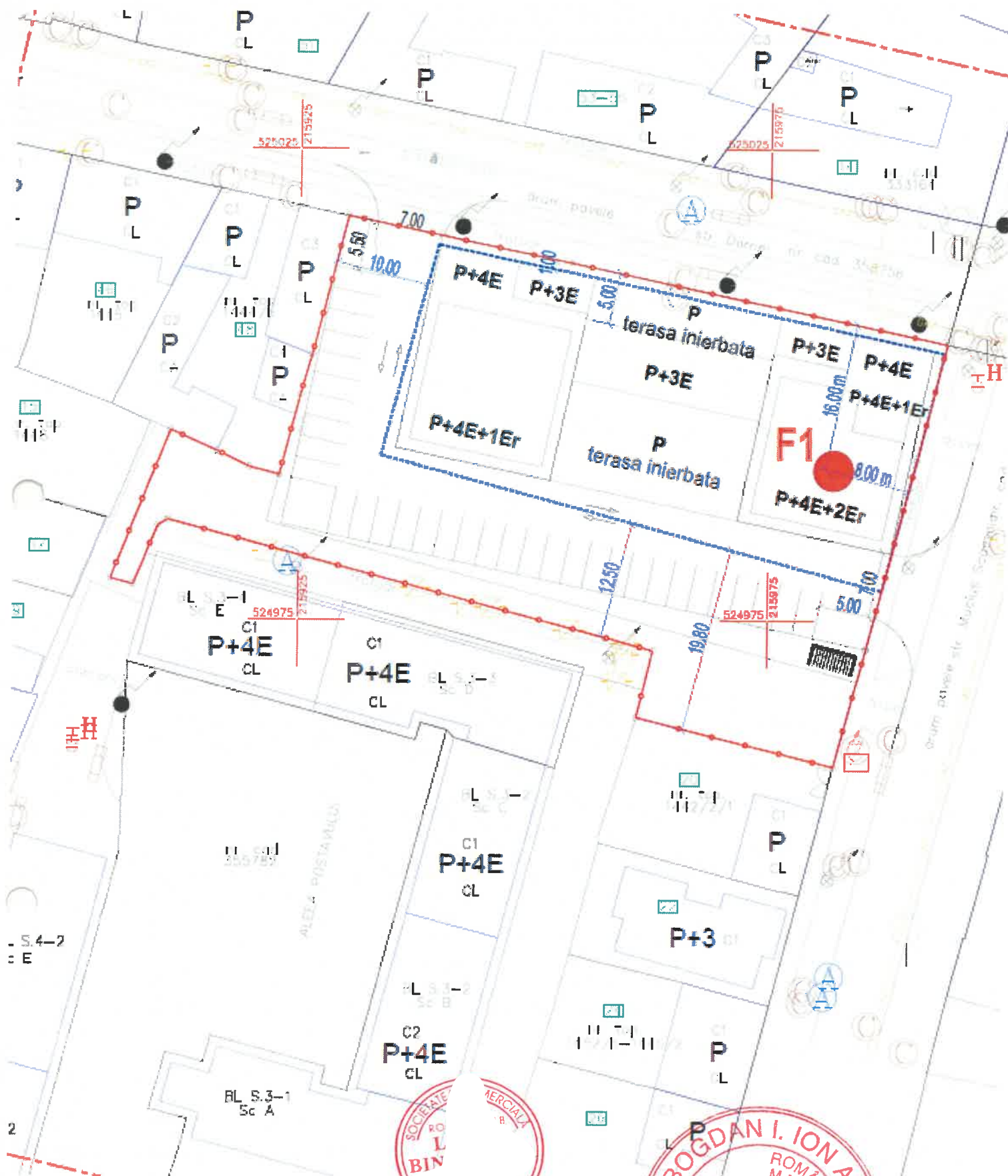
Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la _____	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2026
Prelungit valabilitatea până la _____	Prelungit valabilitatea până la _____	Prelungit valabilitatea până la _____

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. _____

ANEXA 1



ANEXA 2



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

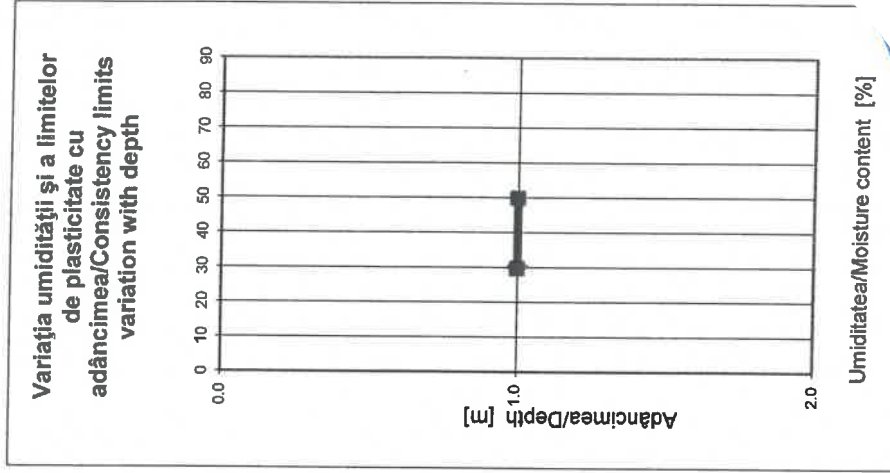
Arad, CF 346214
Foreaj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

132 / BOP 103

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
Pb 1	156.6	128.5	35.8	30.3



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ





S.G. GARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

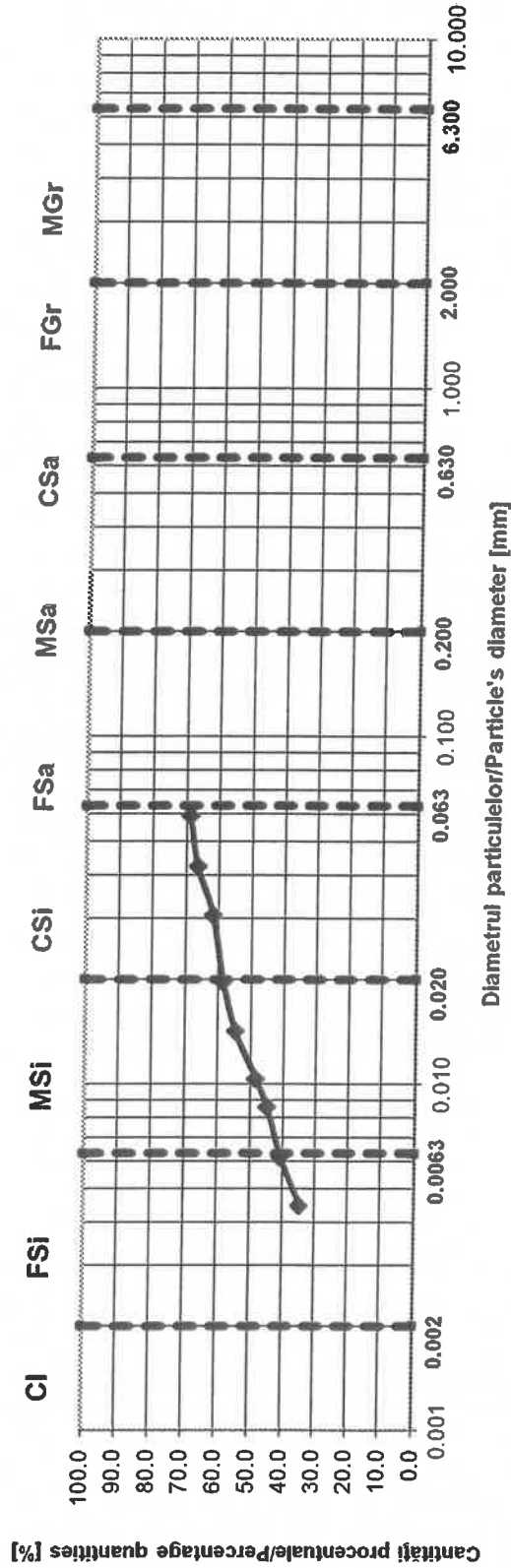
Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. *153 / 150202*

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0207	20.7	21.2	0.19323	21.3932	0.09826	9.792	0.0592	68.9
1'	60	1.0200	20.0	20.5	0.19323	20.6932	0.09826	10.030	0.0424	66.6
2'	120	1.0185	18.5	19.0	0.19323	19.1932	0.09826	10.540	0.0307	61.9
5'	300	1.0175	17.5	18.0	0.19323	18.1932	0.09826	10.880	0.0197	58.7
10'	600	1.0163	16.3	16.8	0.19323	16.9932	0.09826	11.288	0.0142	54.8
20'	1200	1.0143	14.3	14.8	0.19323	14.9932	0.09826	11.968	0.0103	48.5
30'	1800	1.0132	13.2	13.7	0.19323	13.8932	0.09826	12.342	0.0086	44.9
60'	3600	1.0119	11.9	12.4	0.19323	12.5932	0.09826	12.784	0.0062	40.8
120'	7200	1.0100	10.0	10.5	0.19323	10.6932	0.09826	13.430	0.0045	34.7

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



CI -	23 %
FSi -	18 %
MSi -	18 %
CSi -	11 %
FSa -	15 %
MSa -	15 %
CSa -	0 %
FGGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

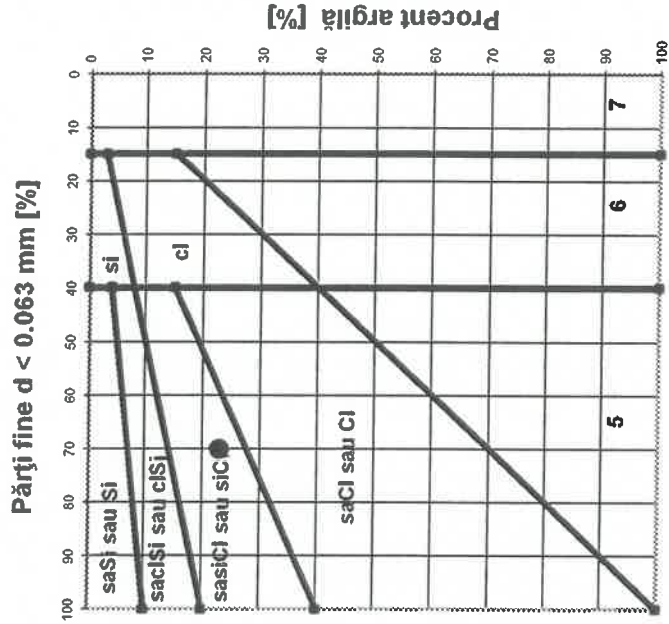
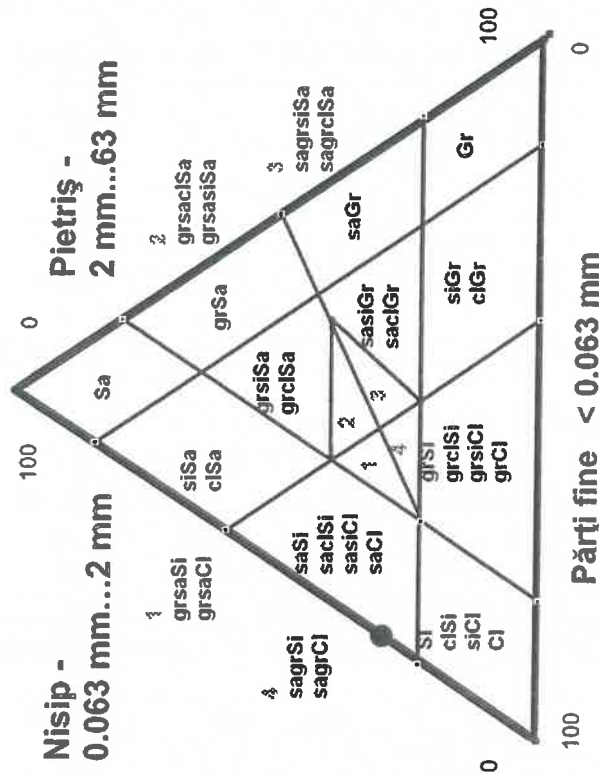
Particle Size Range	Soil Type
0.002 - 0.0063 mm	Pământuri fine
0.0063 - 0.010 mm	CI
0.010 - 0.020 mm	Si
0.020 - 0.063 mm	FSi
0.063 - 0.100 mm	MSi
0.100 - 0.200 mm	CSi
0.200 - 0.300 mm	Argilă
0.300 - 0.630 mm	Praf
0.630 - 1.000 mm	Praf fin
1.000 - 2.000 mm	Praf mijlociu
2.000 - 6.300 mm	Praf mare
6.300 - 10.000 mm	CSa
	Gr
	FGGr
	MGr
	CGr
	Pământuri grosiere
	Sa
	FSa
	MSa
	CSa
	Nisip
	Nisip fin
	Nisip mijlociu
	Nisip mare
	Pietriș
	Pietriș mic
	Pietriș mijlociu
	Pietriș mare
	Pământuri foarte grosiere
	Co
	Bo
	Lbo
	Bolovăniș
	Blocuri
	Blocuri mari
	Total
	100 %

Arad, CF 346214

Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005

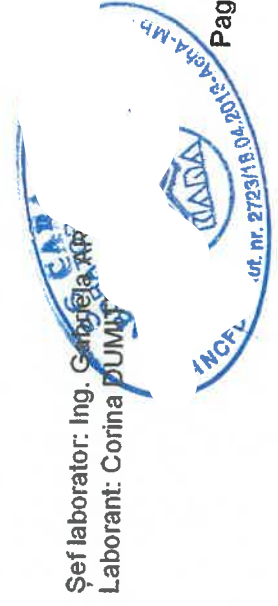


5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș
argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și
nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ NISIPOASĂ / SANDY SILTY CLAY - sasiCI





S.C. CARA SRL
 STR. FILARET BARBU NR. 2
 300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 346214
 Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1359

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

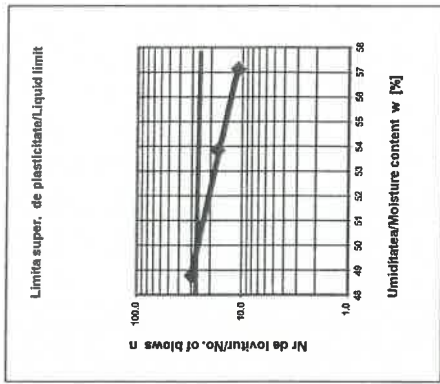
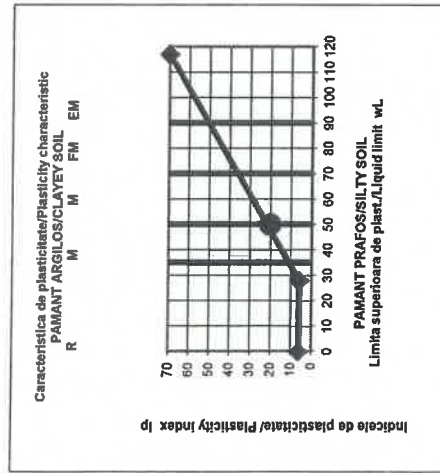
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

Proba 1
 I. 150205

	U.M.	1	2	3
m 1	g	26.6	26.6	29.0
m 2	g	22.6	22.4	23.8
m 3	g	14.4	14.6	14.7
W	%	48.8	53.8	57.1
Nr de lovituri/No. of blows	-	30.0	17.0	11.0

	U.M.	1
m 1	g	25.8
m 2	g	22.8
m 3	g	12.7
Wp	%	29.7

Wp = 29.7 %



WL = 49.9 %

	U.M.	1
m 1	g	156.6
m 2	g	128.5
m 3	g	35.8
W	%	30.3

W = 30.3 %

Ic = 0.97
Ip = 20.2 %

Șef laborator: Ing. Gabriela ARBUT
 Laborant: Corina DUMITRĂȘ



Δ-NUL

AG

RECETA

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJAK MOI



NR: 25365
 DATA: 19/03/2026
 COD: 1C546

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 24.03.2026

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al DOMINUS s.r.l. CUI 18036155 cu sediul /domiciliul în județul ARAD municipiul/orașul/comuna ARAD satul _____ cod poștal _____ str. CALEA ZIMANDULUI nr. 30 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap.² _____ telefon/fax 0749 111 572 email danielaursachi@gmail.com

Solicit: analiza documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

P.U.Z. și R.L.U. "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE "

pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/orașul/comuna ARAD satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. MUCIUS SCAEVOLA nr. 16 și 18 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF nr. 365916 Arad și 304902 Arad

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 19.03.2026

Semnătura _____

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

Δ-NUL

1

09 APR 2026

TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 287/2023
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –
LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

Nr.1715/08.04.2026



NR: 33215
DATA: 09/04/2026
COD: 24015

Catre PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

**Referitor la PUZ si RLU " CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU
AMENAJARILE AFERENTE"**

Aferent amplasament mun.Arad, str.Mucius Scaevola, nr.16-18, jud.Arad.

**Prin prezenta, in vederea evaluarii finale a lucrarii de urbanism anterior
mentionata si inregistrata cu nr. 25365/19,03,2026, depunem completarile si
clarificarile solicitate.**

Proiectant General TARA PLAN s.r.l.
prin Daniela Ursachi

SC TARA PLAN s.r.l.
ARAD - VLADIMIRESCU 15/A
SRL
15/A
6

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL Arad

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: DOMINUS SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Calea Zimandului, Nr. 30, Ap. 2, Jrdet Arad

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri mobiliare proprii

Cod Unic de înregistrare: 18098155

din data de: 13.10.2005

Nr. de ordine în registrul comerțului: 12/1810/12.10.2005

Data eliberării: 13 DEC 2005

DIRECTOR,

AURU AMUTI

Seria B Nr. 1127575

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 19852 din 09.03.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 443 din 27 MAR. 2023

În scopul :
PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE ,
SERVICII SI COMERT , CU AMENAJARILE AFERENTE

Ca urmare a cererii adresate de SC DOMINUS SRL pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD,
tul , sectorul , cod poștal , Calea ZIMANDULUI , nr. 30, bloc , sc. , etaj , ap. 2, telefon , e-mail
danielaursachi@gmail.com, înregistrată la nr. 19852 din 09.03.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,
Str. DORNEI MUCIUS SCAEVOLA, nr. 50, 16,18, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 346220 , 346214 ,
304902 ARAD

TOP: 1444/a , 1443 ,11840.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local
ARAD nr. 201/ 2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu
modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil : teren intravilan , proprietate privata

Imobil inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr.
2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice .

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : teren constructibil situat in intravilan

Se solicita : PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE
COLECTIVE , SERVICII SI COMERT , CU AMENAJARILE AFERENTE

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în ZIR1,SIR50,LmIII11-Locuințe condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2.

În vederea realizării investiției propuse, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. Se vor asigura accese carosabile, conform HGR 525/1996. Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ. Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi conform HCLM ARAD nr 572/2022.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, -Aviz Direcția pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad , COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, Protecția Mediului, DELGAZ GRID, Orange, Compania de Transport Public ,PSI, Protecția Civilă, Direcția de Sanătate Publică Arad, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, RDS, Aviz Serviciul Telecomunicații Speciale , Direcția Generală Logistică , Administrator drum, Poliția Rutieră - Serviciul Circulație ,Avizul Consiliului Județean Arad, STUDIU DE INSORIRE , precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism. Documentația se va corela cu PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare din zonă.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa 2, de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 . În vederea aprobării documentația se va prezenta în 3 exemplare, în format analogic și pe suport informatic.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din 14.03.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE , REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE , SERVICII SI COMERT , CU AMENAJARILE AFERENTE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonie

salubritate

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stenanescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **34,09** lei, conform chitanței seria **ARXWF** nr. **0224060** din **09/03/2023**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **30.03.2023**

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Arh. Stanca Ileana

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 27.03.2025 pana la data de 27.03.2026

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere publicitate 13958 / 17.02.2025, nr. registru 55 / 2025

PRIMAR,

Călin Gibart

VICEPRIMAR

Lazăr Faur



SECRETAR GENERAL,

ans. g. Filoratal

ARHITECT ȘEF,

Arch. Emilian Șbiru Ciuharu

Data prelungirii valabilității 25.02.2025 DP

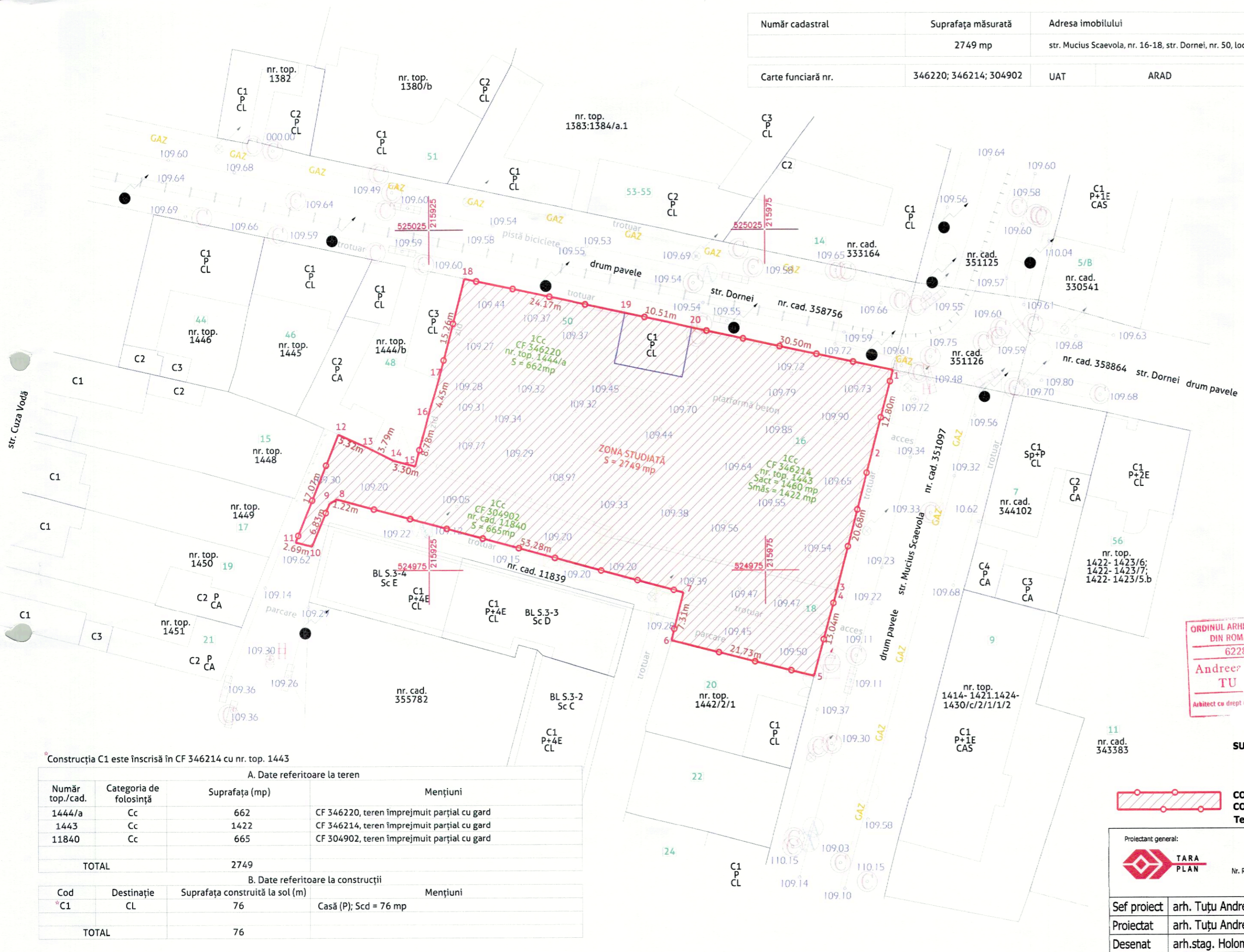
Achitat taxa de 10,30 lei, conform chitanței nr. 1307

din 13.02.2025

Transmis solicitantului la data de 27.02.2025 direct/ prin poștă.

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	2749 mp	str. Mucius Scaevola, nr. 16-18, str. Dornei, nr. 50, loc. Arad
Carte funciară nr.	346220; 346214; 304902	UAT ARAD

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - cotă nivel
 - gard lemn
 - gard zidărie
 - capac vizitare apă
 - capac vizitare canal
 - rețea gaze naturale
 - indicator rutier
 - rigolă
 - stâlp metalic tramvai
 - lampadar
 - aerisire gaz
 - hidrant
 - panou electric

Inventar de coordonate / Stereo 70 / Zona Studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	525004.368	215993.988	12.802
2	524991.980	215990.757	20.677
3	524971.972	215985.540	0.140
4	524971.837	215985.504	12.900
5	524959.387	215982.128	21.725
6	524964.627	215961.044	7.307
7	524971.727	215962.769	53.277
8	524985.535	215911.312	1.218
9	524984.922	215910.259	6.825
10	524978.613	215907.655	2.518
11	524979.226	215905.213	17.044
12	524995.055	215911.534	5.322
13	524992.867	215916.385	3.794
14	524991.180	215919.783	3.298
15	524990.331	215922.970	8.779
16	524998.829	215925.175	4.452
17	525003.103	215926.423	15.255
18	525017.875	215930.232	24.168
19	525012.896	215953.882	10.506
20	525010.706	215964.157	30.497

S(1)=2749.30mp P=262.506m

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Tuțu
TU
Arhitect cu drept de

**SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 346214 Arad: 1460 mp (acte)
1422 mp (mas.)**

**CF nr. 346220 Arad: 662 mp
CF nr. 304902 Arad: 665 mp**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE
Teren proprietate S.C. DOMINUS S.R.L.**

*Construcția C1 este înscrisă în CF 346214 cu nr. top. 1443

A. Date referitoare la teren			
Număr top./cad.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1444/a	Cc	662	CF 346220, teren împrejmuit parțial cu gard
1443	Cc	1422	CF 346214, teren împrejmuit parțial cu gard
11840	Cc	665	CF 304902, teren împrejmuit parțial cu gard
TOTAL		2749	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
*C1	CL	76	Casă (P); Scd = 76 mp
TOTAL		76	

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512, tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.:	287
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	OBIECT:	C.U.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PLANSA:	mar. 2023		Nr. planșa 01A
Desenat	arh. stag. Holomei Oan				PLAN DE SITUAȚIE PROPUS