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

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;

Conţinut 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

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Andreea-Elena TUȚU
arhitect

REGLEMENTARI EDILITARE: JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
Ing. RADU JURCA

S.C. JAR BUILDING

STUDIU GEOTEHNIC: S.C. LUCRU BINE FACUT S.R.L.
Ing. ADRIAN PERI

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

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 FUNCIARA – CF nr. 304902 ARAD;
IX. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – 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;

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

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: 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.

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 dezvoltaorului DOMINUS S.R.L. este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de construibilitate 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 parcari 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 Construita 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/realibilitarea 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 Construita 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 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.

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 pericliteze 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 dezvolta 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.

Conditiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunara minima: −1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunara maxima: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minima absoluta: −35,53°C;
  - Temperatura maxima absoluta: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuala: +10,7°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 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 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/realibilitarea 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 inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUZCP Arad.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. 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.

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

- nu se afla in vecinatatea sau in 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 si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

Zone de protectie impuse.

- 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. Conditiile de amplasare a constrcutiilor vor respecta avizele detinatorilor de retele Compania de Apa Arad S.A. si 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 in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **02/06.02.2024.**

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana si 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 si elaboratorul documentatiei a raspuns motivat. Demersul informarii si consultarii publicului in Etapa I pregatitoare este detaliat in Raportul Informarii si consularii publicului – Etapa I, nr. 95263/A5/06.02.2024 emis de catre Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente.

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

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

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

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.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unui imobil in regim de inaltime max. S/D+P+2E+1Er, Hmax. 15,00 m (maxim 12 m la cornisa/aticul etajului 2 si 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 si 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 si 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 repozitionare 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. Conditiile 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 repozitionate 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.

Functiunea solicitata de dezvoltator pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad, functiunea dominanta locuinte si functiuni 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 repozitiona, 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 repozitionarea 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, imprejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere 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. Sistematizare 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, parcari 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 parcari 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 cromaticii 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 plansa 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 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 ½ 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 construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiri 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 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				
ZONE 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%**

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatorii 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 insa o repozitionare 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.

Retelele 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 branșat la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului; investiția propusă presupune modernizarea branșamentului existent sau realizarea unui branșament 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 branșament 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. Reteaua de apa pentru incendiu – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reteaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

3. Canalizarea menajera - Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la reteaua existenta pe str. Mucius Scaevola sau la cea de pe str. Dornei, in functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Amplasamentul studiat este deja racordat la reteaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reteaua aflata in fata proprietatii.

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

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcări vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare pluviala a orașului, pe str. Dornei sau str. Mucius Scaevola, in functie de solutia tehnica a Companiei Apa Arad. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate si vor fi dirijate către gurile de scurgerea ale rețele de canalizare pluviala si mai apoi deversate in rețeaua de canalizare pluviala a orașului.

BREVIAR DE CALCUL

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

a) debitul mediu zilnic

$$Qzi.med.= \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000}\sum_{k=1}^{n}(Ni \times qsi) \qquad mc/zi$$

în care:

Ni-1=numărul de consumatori =6

qsi- 1=debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

zi=120l/om×zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

Qteh=0 [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b).debitul maxim zilnic

Qzi.max=Q.zi.med.×K.zi [mc/zi]

c) debitul maxim orar

Qo.max=1/24xQzi.max×Ko [mc/h] Ko=3

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcţionare	q_p	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n\ zi\ med}$	$Q_{n\ zi\ max}$	$Q_{n\ o\ max}$
				l/om zi		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=Ks×Kp×Qzi.med [mc/zi]

Ks=1,05; Kp=1,1

C.zi.max.=Kzi×Cs.zi.med.=1,30×2,66=3,45 [mc/zi]

Cerinta 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

Qu=0,8×Qs (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 pluviala se determină conform STAS 1846-2/2007

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

Qc=0,0001 • m • i • Ø •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 suprafeţei	m	f	S	t	frecvenţă	I	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita	0,8	0,85	825	10	1/5	300	16,83
2	Suprafta 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 reteaua 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 reteaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repozitionate si reinnoite.

7. Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin bransarea la reteaua 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 comunala – 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 reteaua 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 deseu si/ sau substanta sau obiect;
- ingroparea deseurilor de orice fel este interzisa.

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 parcarea 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 studiata:

- 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 repozitiona, 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 repozitionarea 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. Conditiile de amplasare a constrcutiilor 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/realibilitarea 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 propietate 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 amenajarii si dezvoltarii 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) Sistematizarea 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 amenjarilor 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:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- 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 continultul 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 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. 31^1, 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:

Conditiile 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 reteaua de canalizare a municipiului si se vor incadra in valoarile 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 Conditiilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi 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:
   - Retragerea ultimului nivel pe latura catre strada Mucius Scaevola, in mod similar cu retragerea 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, imprejmuiri, 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;
   - Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanta min. admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastra (DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003;
   - Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003;
   - Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
   - Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

- Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 20 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
- Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ;
- Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);
- Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 20 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00;
- Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;
- Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. In zona, cf. PE 106/2003;

5. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de catre **DELGAZ GRID S.A., nr. 215055603/16.06.2025,** cu urmatorul continut:
   - Prezentul aviz **nu autorizeaza** executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor
   - In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexat.

6. Se va respecta avizul pozitiv emis de **ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO578110/28029/28388 din 06.08.2025,** cu urmatoarele conditii:
   - 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 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 catre **I.S.U.J. „Vasile Goldis" – Arad, nr. 1.122.883** din **04.07.2025**, cu urmatorul continut:
   - se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

9. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **protectie civila** emis de catre **I.S.U.J. „Vasile Goldis" – Arad, nr. 1.122.884** din **04.07.2025**, cu urmatorul continut:
   - se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de protectie civila, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

10. Conform NOTIFICARII de asistenta de specialitate de sanatate publica emisa de catre **DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD, nr. 207/26.04.2024**,
    - proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica, atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si 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 inaltimii 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 comunala 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 lectrica, 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) Conditiile 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 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/realibilitarea 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 vestica 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 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 invecinate 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.

(5) Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiri 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 insorire, 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 repozitiona, 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 repozitionarea 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) Accesele 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 reteaua 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 reteaua 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 planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcari si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele 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) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) 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 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 inaltime maxima 4 m), si/sau pe clădiri si/sau pe împrejmuiri. În cazul amplasării pe clădiri, acestea nu vor depăși 25% din suprafața parterului fațadei, iar în cazul amplasării pe împrejmuiri, maximum 25% din suprafața acestora.

Semnalistica va avea rol orientativ și de identificare a funcțiunilor 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, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 33 – Parcaje

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

(2) 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).

(3) 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.

(4) 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.

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

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei** (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata).

(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) Sistematizarea 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, imprejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere 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).

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

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 ½ 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 construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiri 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 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**

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

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.

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investiţiilor 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:

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) Sistematizarea 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.

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.

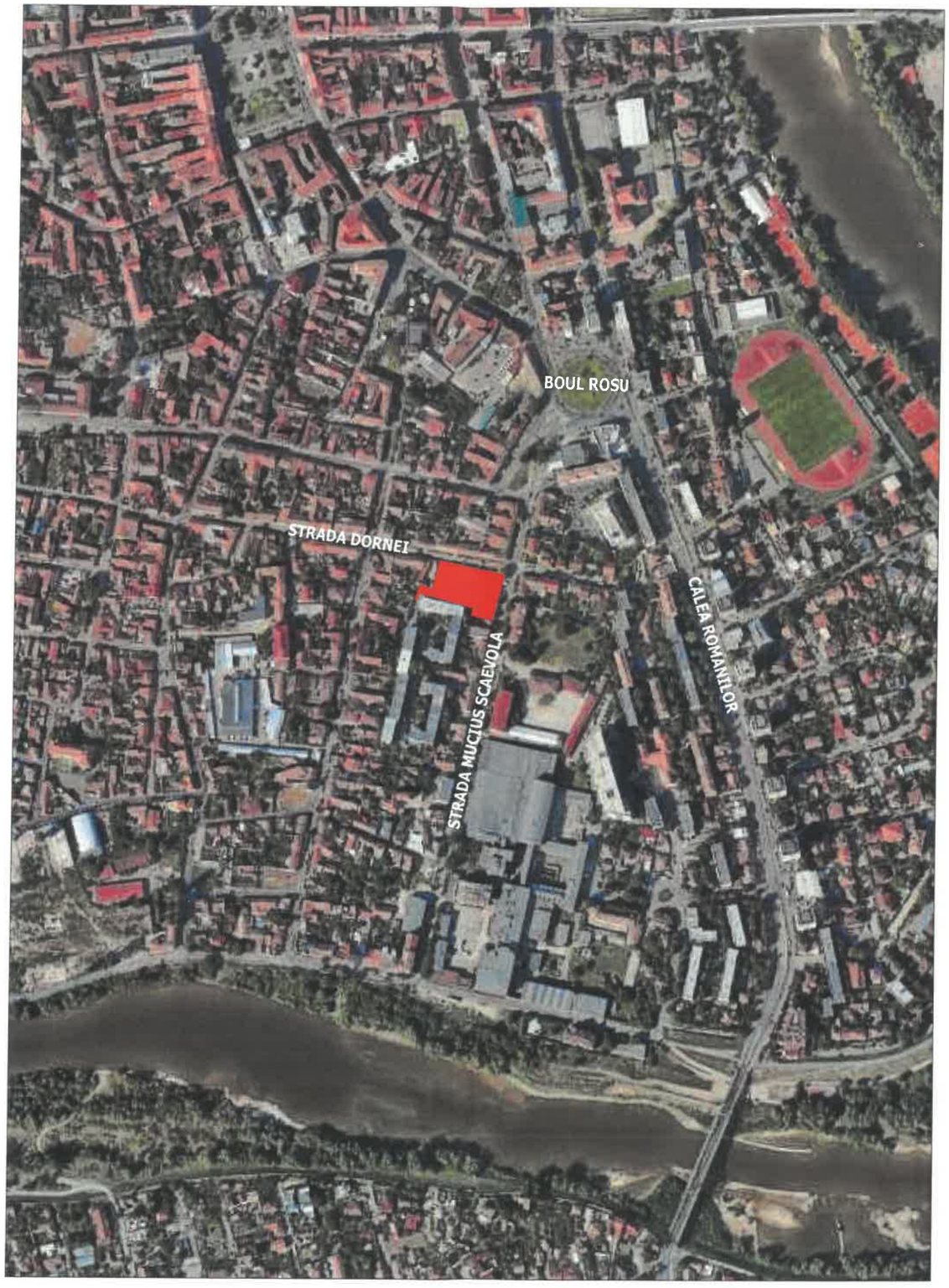
adm. Paolo Voltolina

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-El
TU
arhi
SPECIALI

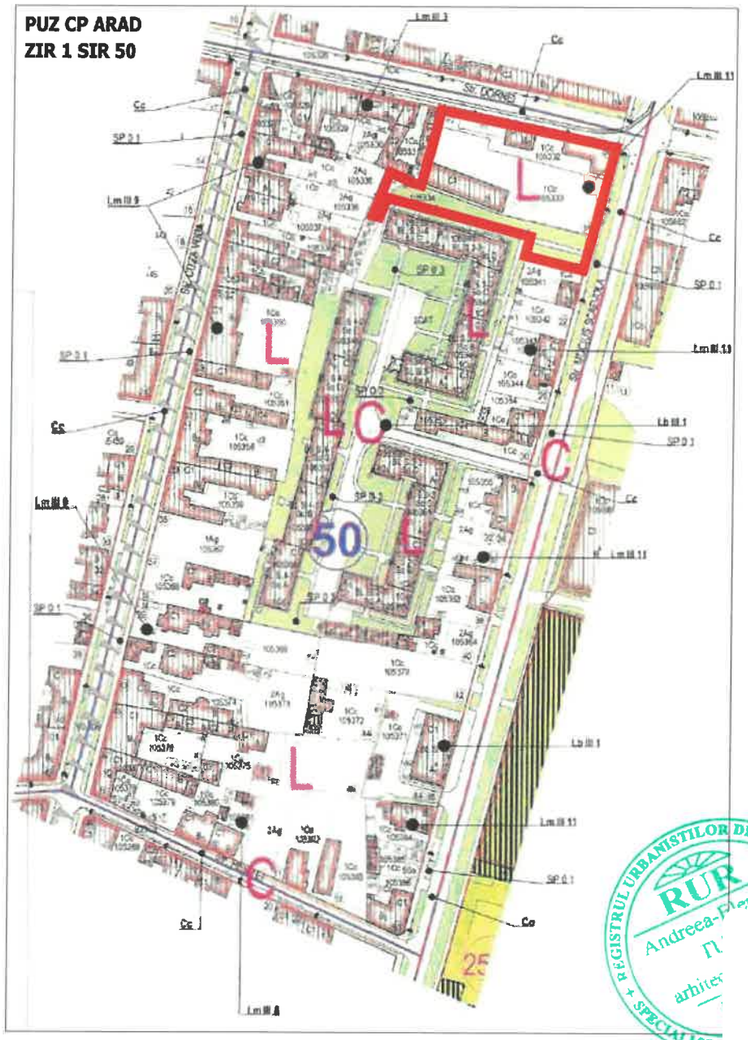
ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 04 ... 16.03.26
Arhitect Șef



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 Ar

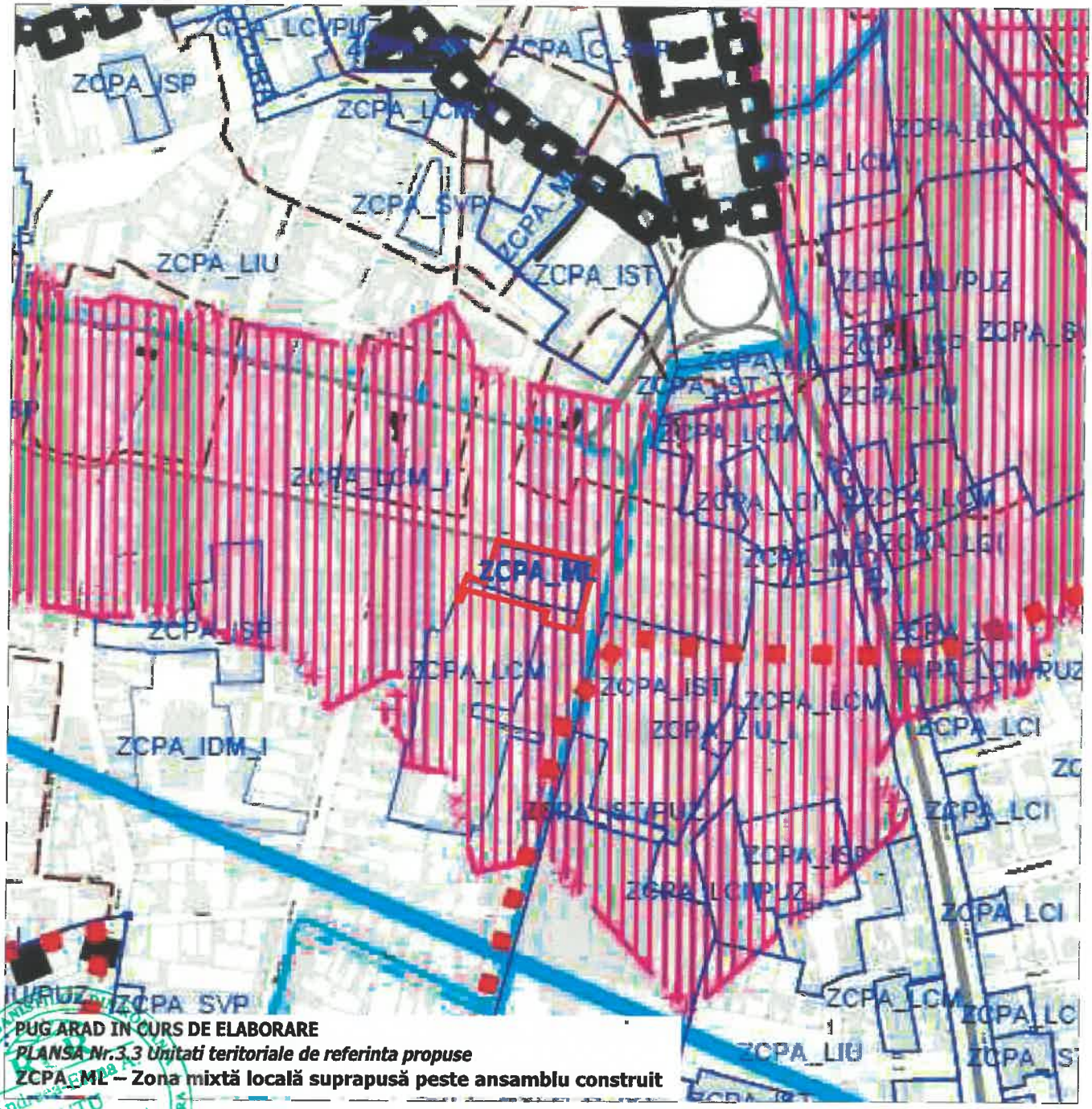
ZONA STUDIATA

Proiectant general: 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. 0728.361027, e-mail: danielaurschi@gmail.com		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	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea			OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana	1:500			
Desenat	arh. Holomei Oana	Dec. 2025	DENUMIRE PLANSA:	INCADRARE IN ZONA	Nr.plansa 00A

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

0.1 INCADRARE IN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE



PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE

PLANSA Nr.3.3 Unitati teritoriale de referinta propuse

ZCPA_ML – Zona mixtă locală suprapusă peste ansamblu construit

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

Proiectant general: 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: danielaursachi@gmail.com	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		
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea Proiectat: arh. Holomei Oana Desenat: arh. Holomei Oana	Scara: 1:500 Dec. 2025	OBIECT:	P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSA: **INCADRARE IN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE**	Nr.plansa 00.1A

Inventar de coordonate / Stereo 70 / Zona Studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi 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 parcări	Accesurile carosabile și pietonale existente nu sunt dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse; parcările 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+1Er, 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 branșamentelor la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, conform avizelor furnizorilor.

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
- 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

RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplomat

Proiectant general:	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. 0728.365.827, e-mail: danielaursache@gmail.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500
Proiectat	arh. Holomei Oana	OBIECT:	P.U.Z.
Desenat	arh. Holomei Oana	Dec. 2025	
		DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA
		Pr. nr.:	287/2023
		Nr.plansa	01A

A2 (594x420)

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 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 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%**

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**	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 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: 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
- ACCESE RUTIERE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCESE PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
- ACCES PIETONAL PROPUS PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - 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, Suprafata teren: aprox. 154 mp (max. 7,30 x 21,73 m)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Andreea-Elena TUȚU – arhitect dipl. – D 2 D 2

Proiectant general: 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: danielaurschi@gmail.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea		
Proiectat	arh. Holomei Oana		
Desenat	arh. Holomei Oana		
		1:500	
		Dec. 2025	

Pr. nr.:	287/2023
OBIECT:	P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Nr.plansa	02A

A2 (594x420)

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. 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
- ACCESE PIETONALE PROPUSE PE PROPRIETATE

LEGENDA EDILITARE:

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

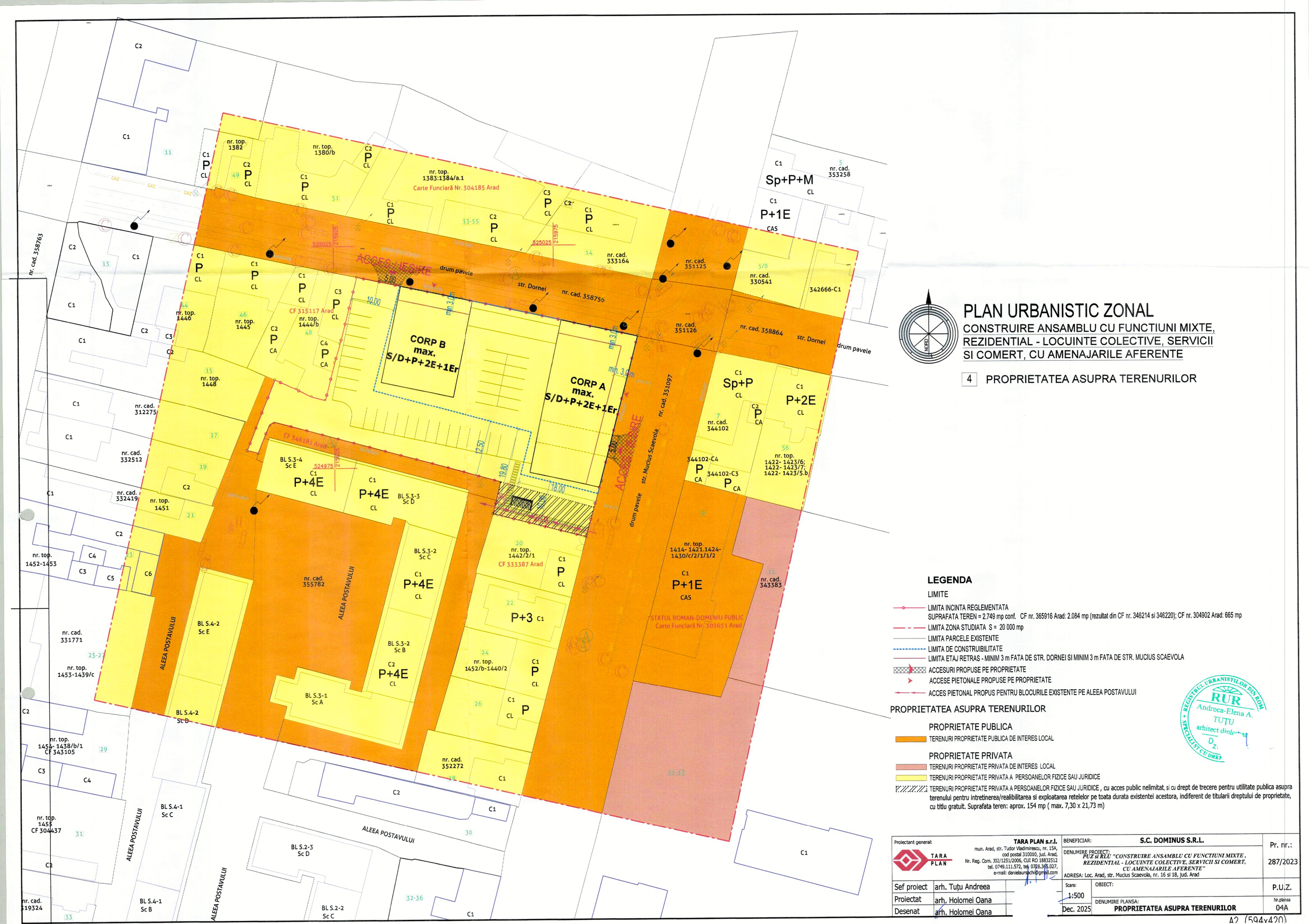
LEGENDA EDILITARE - EXISTENT:

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

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA SPECIALIST CU DREPT RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplom D Z1 O

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 154, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaurlachi@gmail.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Pr. nr.:	287/2023
Proiectat	ing. Radu Jurca Aurelian	Scara:	1:500
Desenat	ing. Radu Jurca Aurelian	OBIECT:	P.U.Z.
		Dec. 2025	
		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI EDILITARE
		Nr.planșa	03.ED

A2 (594x420)



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
- ACCESE PIETONALE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCES PIETONAL PROPUS 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/realibilitarea si exploatarea retelelor pe toata durata existentei acestora, indiferent de titularii dreptului de proprietate, cu titlu gratuit. Suprafata teren: aprox. 154 mp (max. 7,30 x 21,73 m)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROM RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplomat D-Z

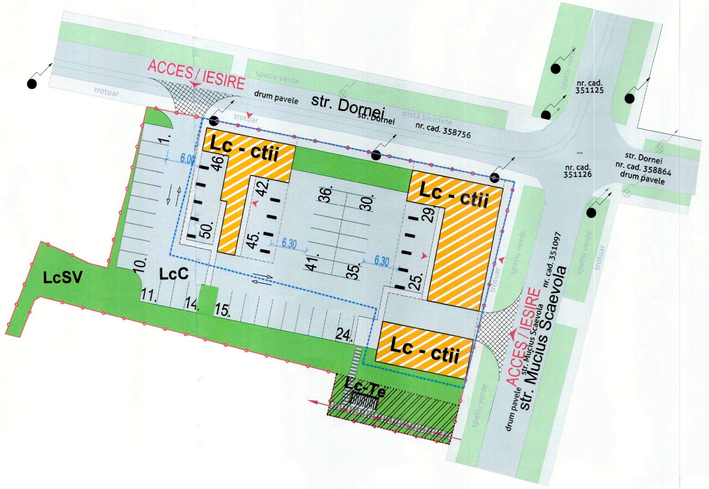
Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaursachi@gmail.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "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
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500
Proiectat	arh. Holomei Oana	OBIECT:	P.U.Z.
Desenat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSA:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Dec. 2025		Nr.plansa	04A
		Pr. nr.:	287/2023

A2 (594x420)

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 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 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%**

POSIBILITATI DE MOBILARE - NIVEL PARTER



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

*Plansa cu titlu de sugestie

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

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

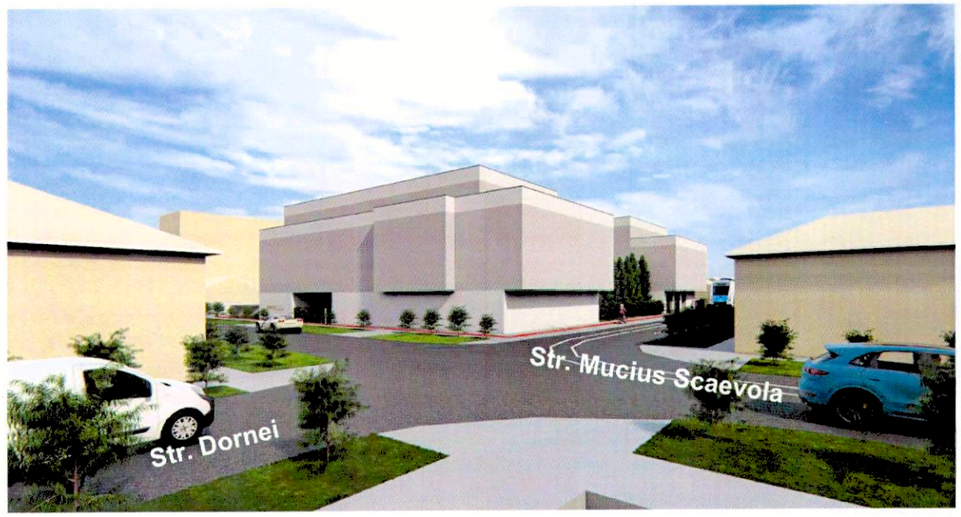
LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA ETAJ RETRAS - MINIM 3 m FATA DE STR. DORNEI SI MINIM 3 m FATA DE STR. MUCIUS SCAEVOLA
- CONTUR IMOBIL LA NIVELUL PARTERULUI

CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCESE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCESE PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
- ACCES PIETONAL PROPUS PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI

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) - 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	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. 0740.111.572, tel./fax 0778.377.727, e-mail: dana@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 AFERENTE"* ADRESA: Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 15 si 19, jud. Arad	Pr. nr.: 287/2023
Sef proiect: arh. Tutu Andreea		Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat: arh. Holomei Oana		Dec. 2025	DENUMIRE PLANSA: **POSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie**	Nr.plansa 02.1A
Desenat: arh. Holomei Oana			

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA RUR Andreea-Elena TUTU arhitect dipl. 0721 0 2



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

5 ILUSTRARE URBANISTICA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-Elena A. TUȚU
arhitect dipl.

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

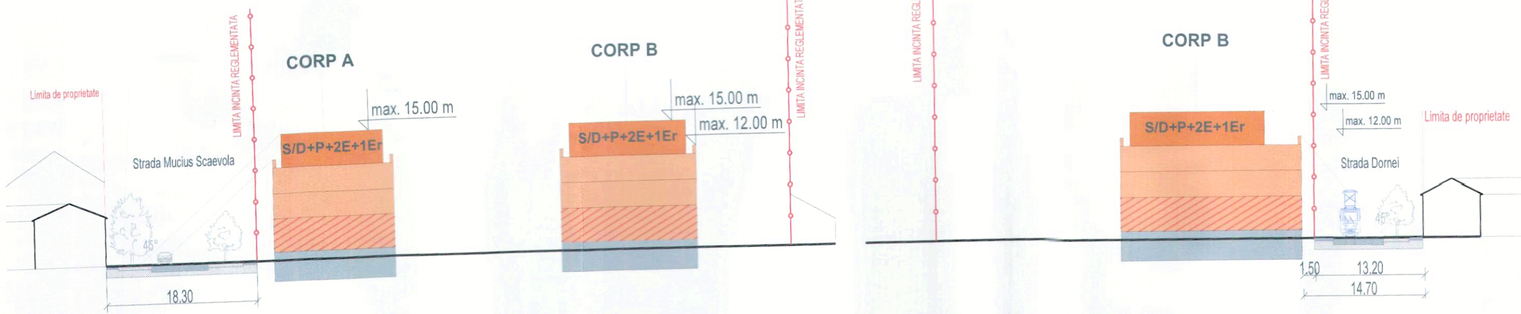
SUPRAFATA TEREN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp

Proiectant general: TARA PLAN	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	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	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		Scara: - / OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat: arh. Holomei Oana			
Desenat: arh. Holomei Oana		DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA	Nr.plansa 05A
		Dec. 2025	

PLAN URBANISTIC ZONAL

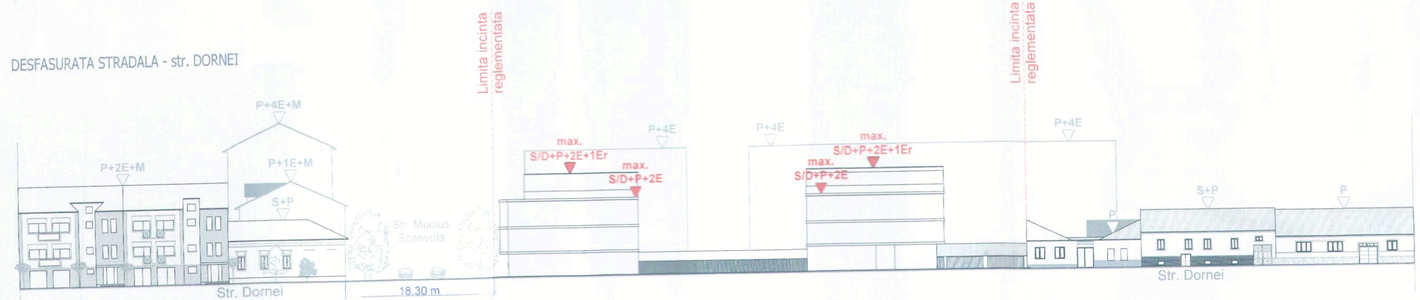
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE

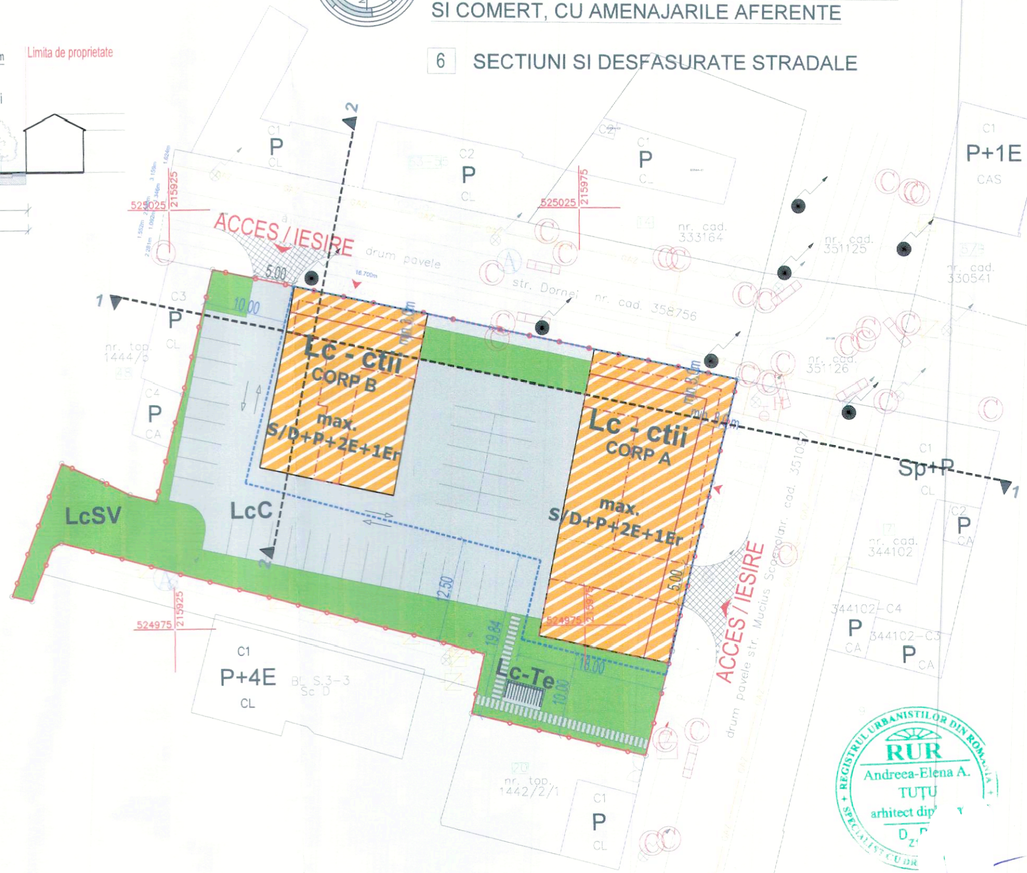
6 SECTIUNI SI DESFASURATE STRADALE



Sectiune transversala Str. Mucius Scaevola 1-1

Sectiune transversala Str. Dornei 2-2

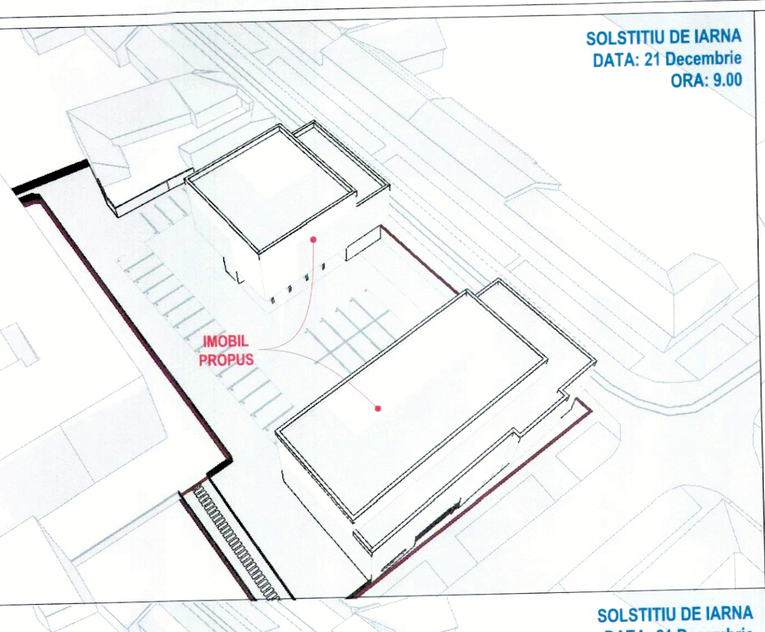


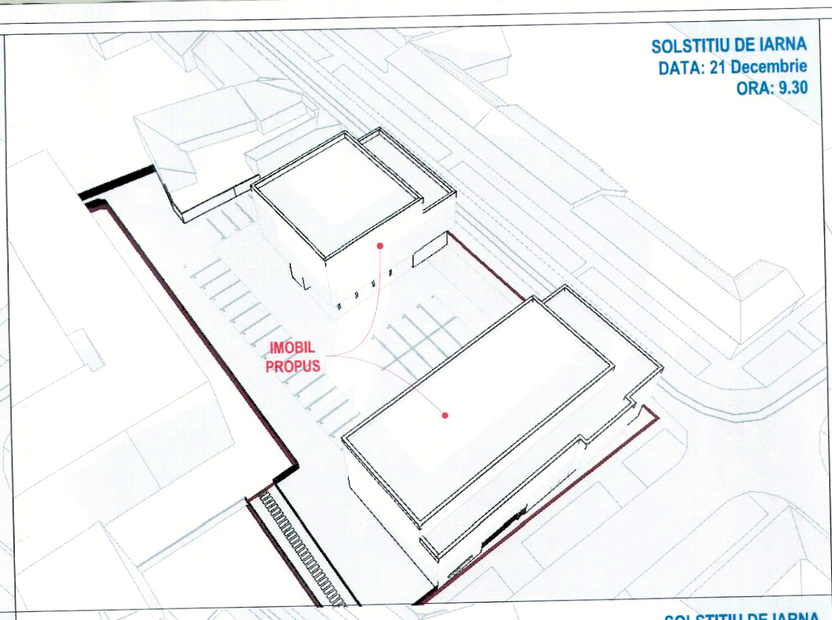


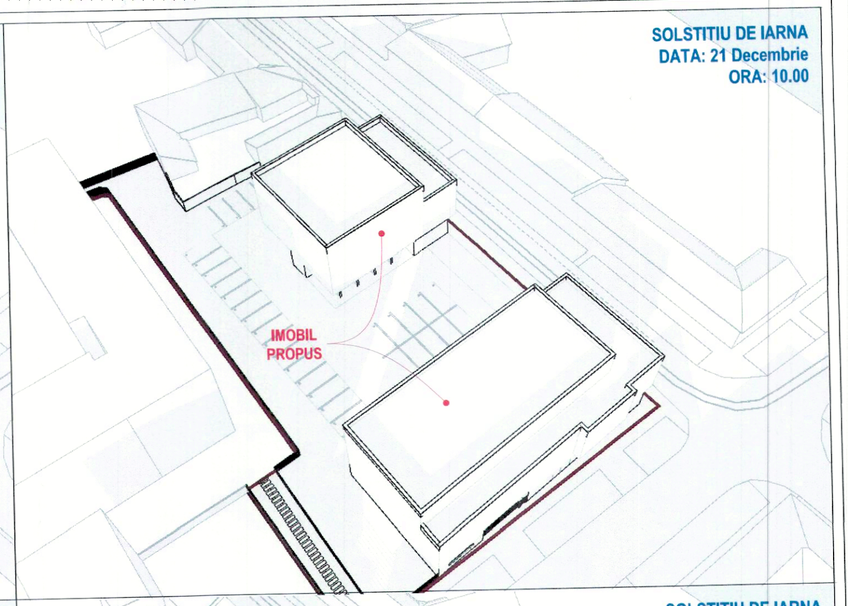
RUR
Andreea-Elena A. TUȚU
arhitect dip.

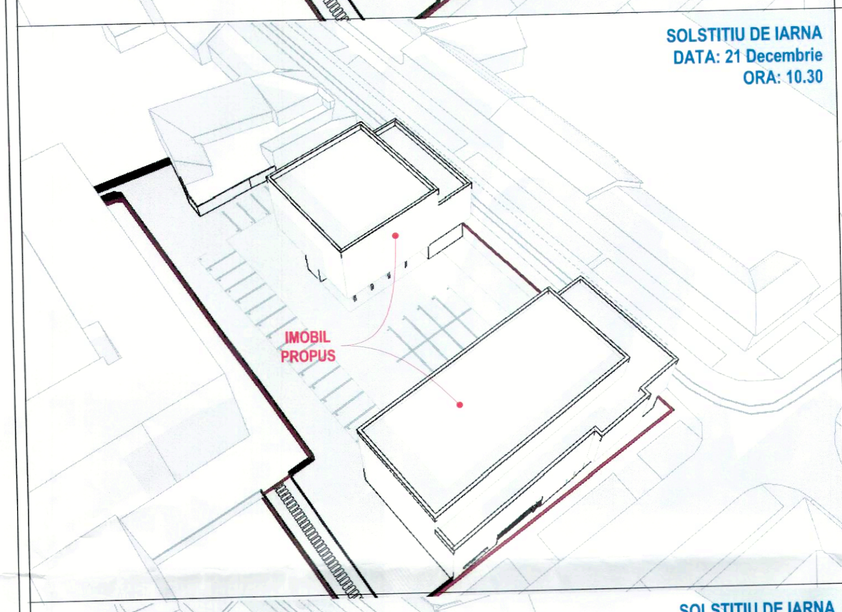
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728365.027, e-mail: danielaursan@gmail.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		DENUMIRE PROIECT:	PUZ SI RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"
		ADRESA:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea		
Proiectat	arh. Holomei Oana	OBIECT:	P.U.Z.
Desenat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSA:	SECTIUNI SI DESFASURATE STRADALE
	Dec. 2025		Nr.plansa 06A

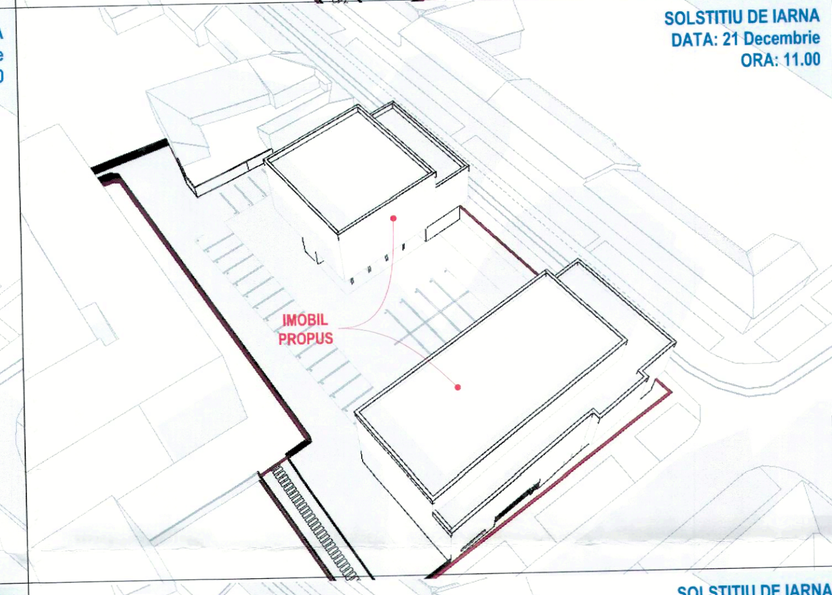
Pr. nr.: 287/202

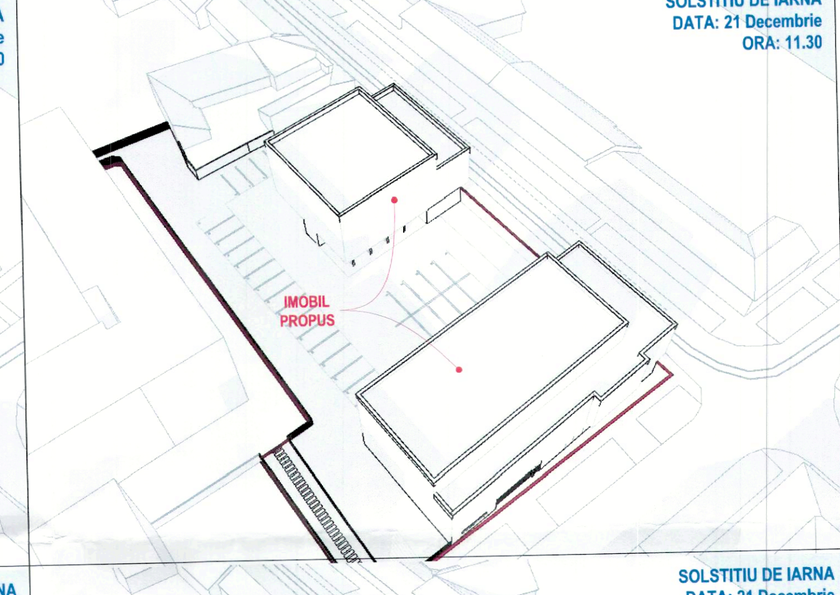


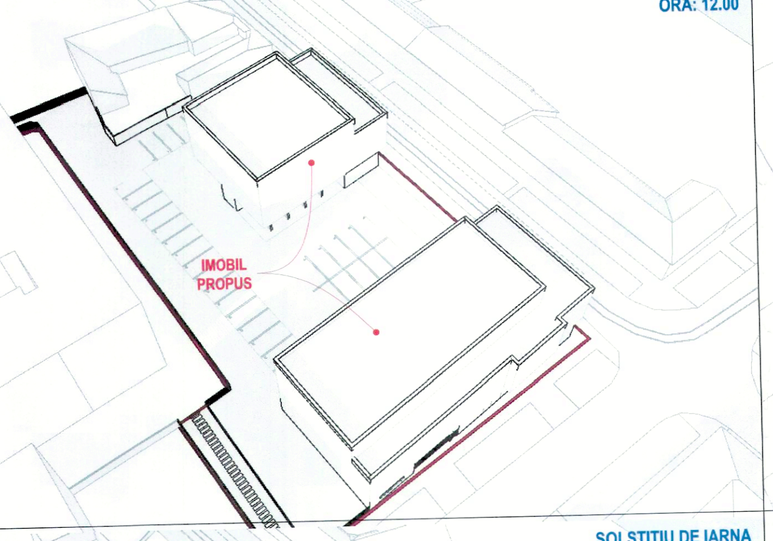


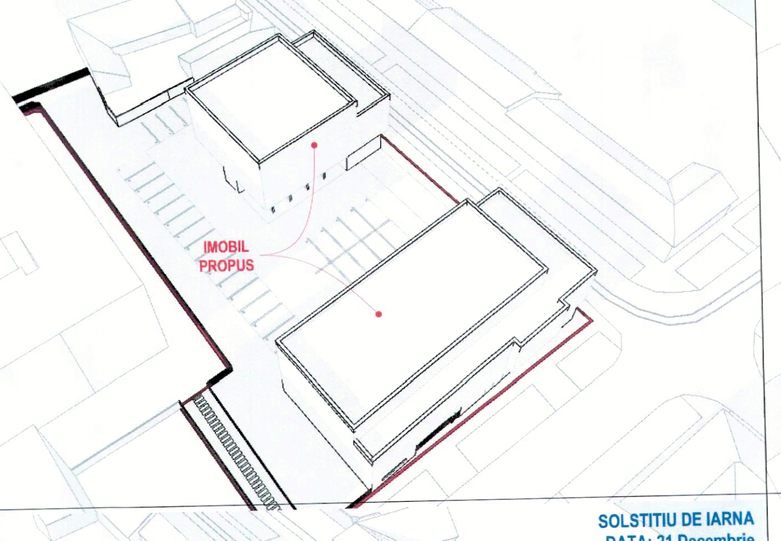


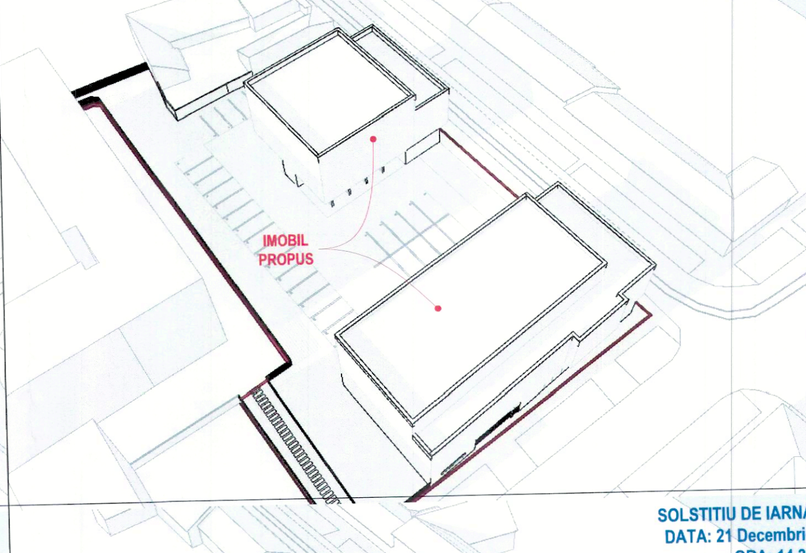


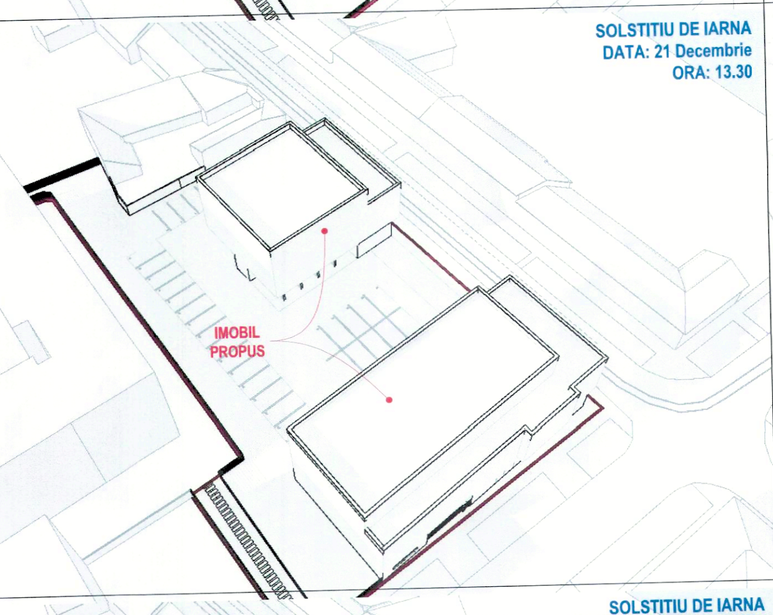


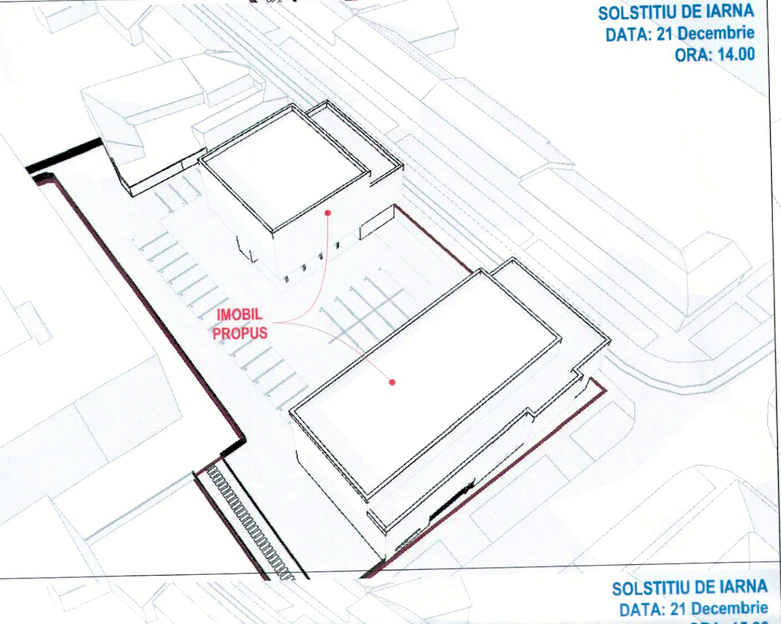


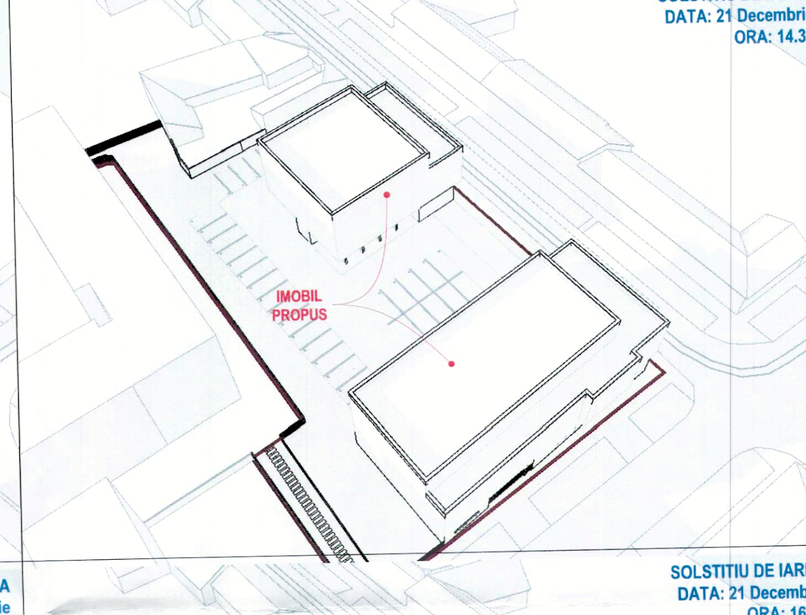


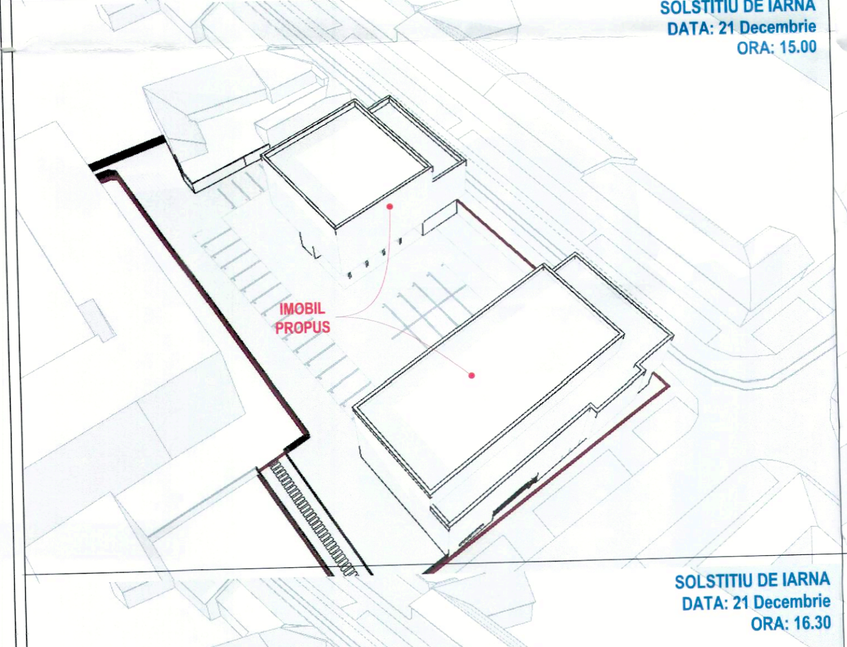


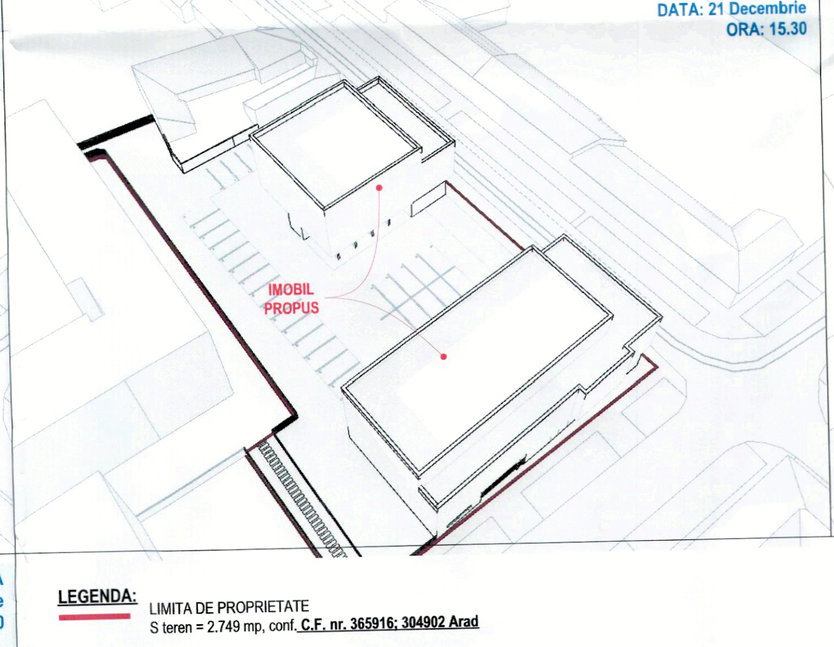


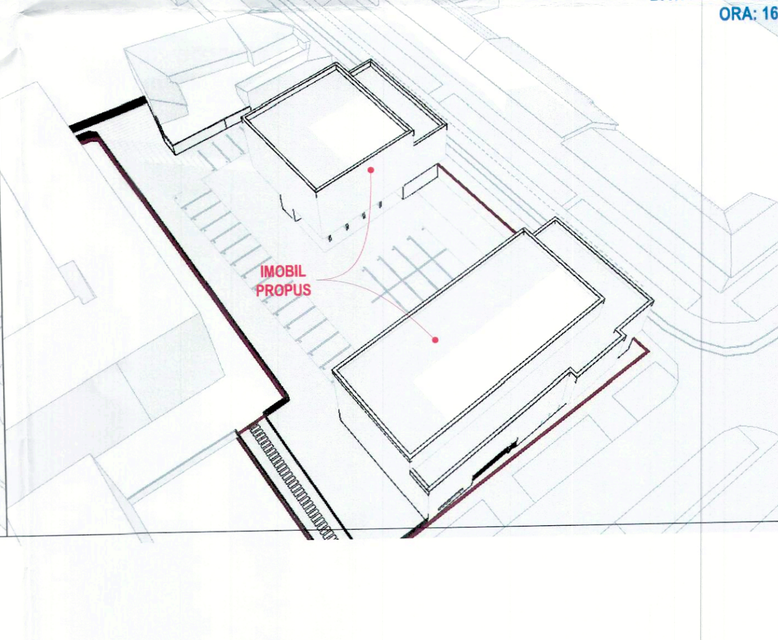


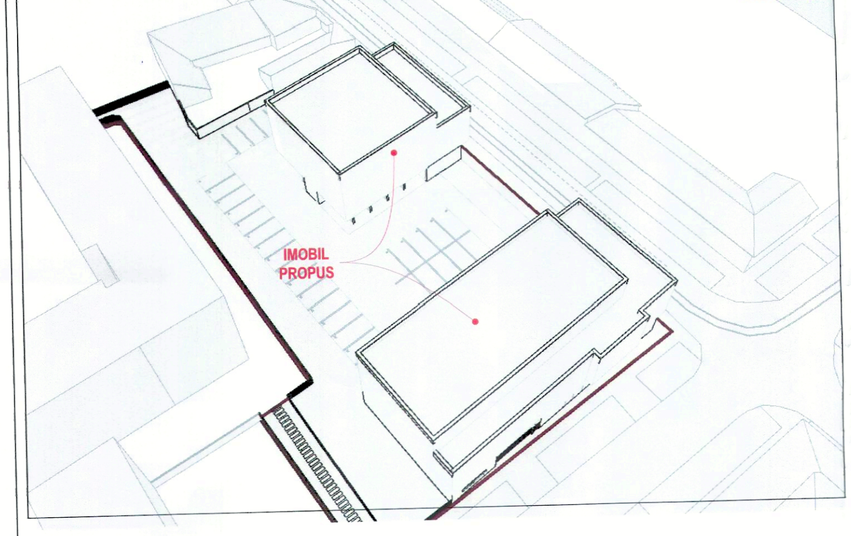












LEGENDA:

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 pe amplasament au asigurata iluminarea naturala cel putin 1 1/2 ore la solstitiu de iarna.

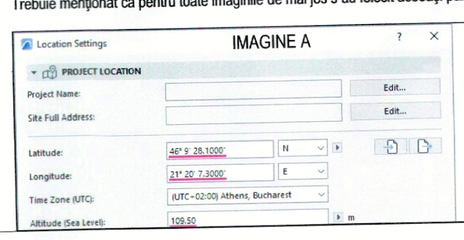
In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - **PUZ si RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AERENTE, str. Mucius Scaevola nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

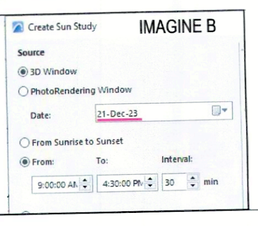
[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Influenta obiectivului propus vis-a-vis de cladirile aflate pe str. Dornei, nr. 53-55 si cladirea aflata 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 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 Insorire 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, repere 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 estică de Greenwich şi 46° 9' latitudine nordică, 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 definitoriu asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie - ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:00. (IMAGINE B)
La solstiţiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiaţia luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puţin definite şi mai lungi, spectrul radiaţiei solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer şi de plafonul de nori.
Trebuie menţionat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeaşi parametri, condiţii atmosferice şi de vizibilitate, diferenţele care au apărut datorîndu-se azimutului solar specific anotimpului.

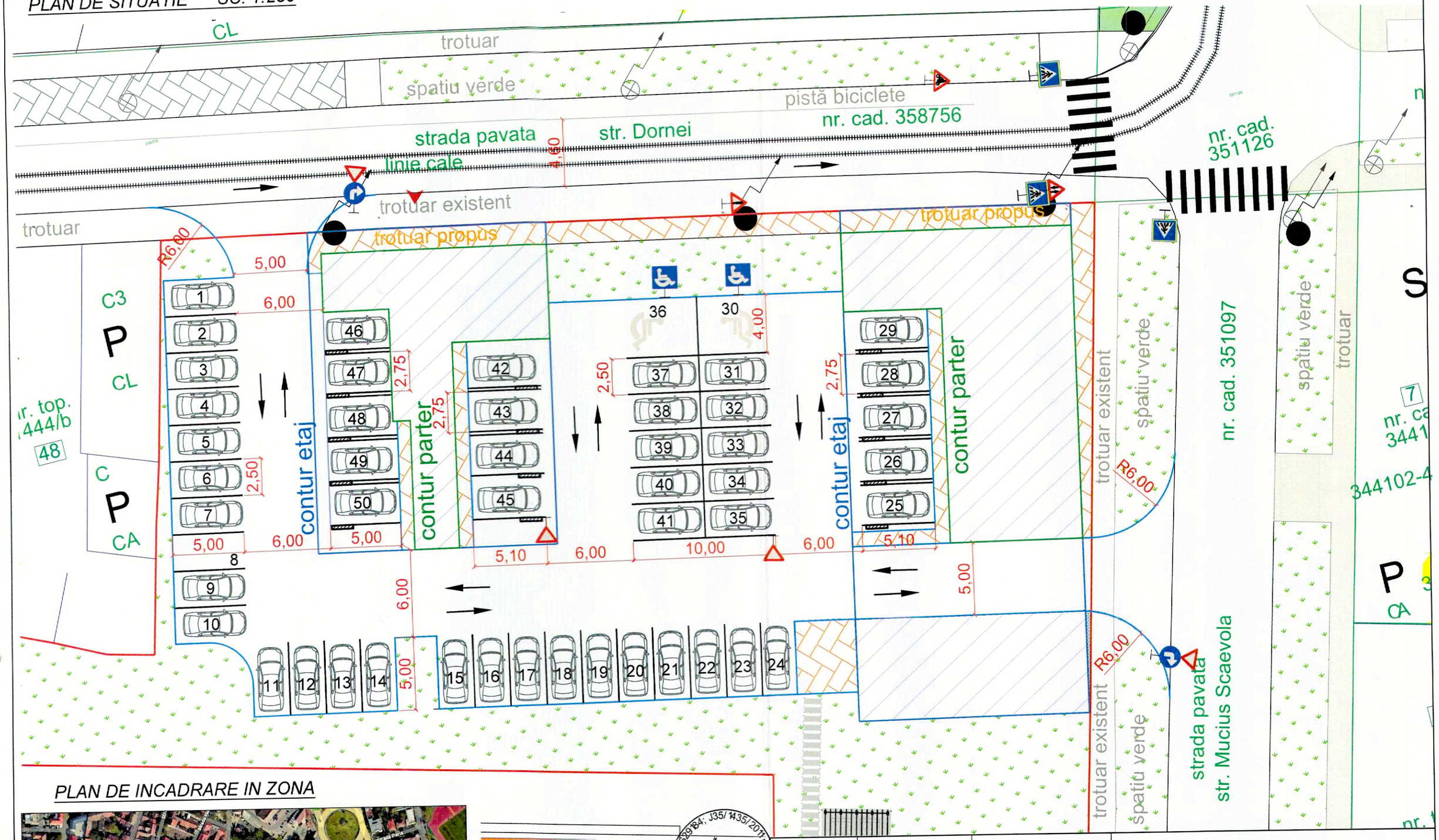




ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-Elena
TUȚU
arhitect diplo
D Z1 D Z2
SPECIALIST CU DREPT

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15A, cod postal 310010, jud. Arad Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V.0[illegible] tel. 0749.111.572, tel. 0728.38[illegible] e-mail: danielaurs[illegible]	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad
Sef proiect:	arh. Tuțu Andreea	Scara:	OBIECT:
Proiectat:	arh. Tuțu Andreea		
Desenat:	arh.stag. Holomei Oana	Mar. 2023	DENUMIRE PLANȘĂ: **STUDIU DE INSORIRE**

PLAN DE SITUATIE SC. 1:250



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

CUI28629184; J35/1435/2011
SC NEWDRAFT SRL TIMISOARA - ROMANIA

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinţă	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.	Proiect nr.: 236ND / 2026
NEWDRAFT	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	
Specificaţie	Nume	Semnatura	Scara: 1:250	Denumire proiect: PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	Faza: P.U.Z.
Proiectat	ing. Andrei Szabo				
Desenat	ing. Andrei Szabo		Data: FEBRUARIE 2026	Titlu planşă: PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUTIERE	Planşa nr: 01
Verificat	ing. Andrei Szabo				

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI 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. Deopotriva, implementarea ca atare a proiectului va împiedica accesul echipelor de specialitate si interventie la retelele 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 dvoastra referitor la anularea 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 aleea 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 parcari 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 aleea 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 poștă.

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, Aleea Postavului nr.12 bl.S3-2 sc.C [redacted] :

" solicit să fiu încunoștiințată 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, înregistat la Primăria municipiului Arad sub nr.95263 din 22.11.2023....

Solicit să fiu anunțată despre această sedință 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 fotografii 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 studiata 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 str.Postavului nr.11 bl.S3-3 sc.D [redacted], 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 parcari 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, Asociatia de proprietari de pe Aleea Postavului depune inclusiv o lista cu persoane, adrese si semnaturi ale acestora, unde aceasta cerere a dvoastra se regaseste, si de altfel apare si [redacted] cu adresa identica cu cea **mentionata de catre d-voastra, str Postavului, nr.3, S-33, sc D,** [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 dvoastra 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

22 APR. 2026

	Functia	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-Șef

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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 20 din 23.04.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
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 şi 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad şi 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 şi 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 şi 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 şi comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuințe colective cu regim de înălțime 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.);
- Amenajări 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, imprejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldură 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.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentatiei de urbanism;
- Se admit functiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuinte colective cu conditia ca acestea să 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:
  - să se defasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
  - suprafata utila ocupată de acestea sa nu depaseasca 50 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să aiba acces public limitat (ocazional);
  - să nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
  - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

- **Utilizări 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).

Zonificare funcțională:

Zonă funcțională dominantă:

Lc – zonă locuinte colective cu parter servicii/comert;

Subzone funcționale:

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.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

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

Regimul de înalţime maxim propus:

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

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

- Faţă de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate;
- Faţă de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10.00 metri şi 12,50 metri;
- Faţă de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Faţă de limita estică: 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;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) si minim 3 metri pe latura estică a corpului de cladire A (înspre str. Mucius Scaevola).

Spaţii verzi:

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

Se va asigura o suprafaţă minima de spaţiu verde raportată la suprafaţa terenului de minim 25%.

Parcaje:

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

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

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).

Circulaţii şi accese:

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

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

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

Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repozitionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform

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 planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcari 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 suprafața inițiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depăși indicii urbanistici maximali reglementați 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 branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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 emitere 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 branșamentelor 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 branșamentul 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 (1^3), 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.

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

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

Arhitect Şef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

23 APR. 2026

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

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

Nr. cerere	20562
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200691119

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304902 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	304902	665	Teren imprejmuit; parţial cu gard, limita pe construcţii

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

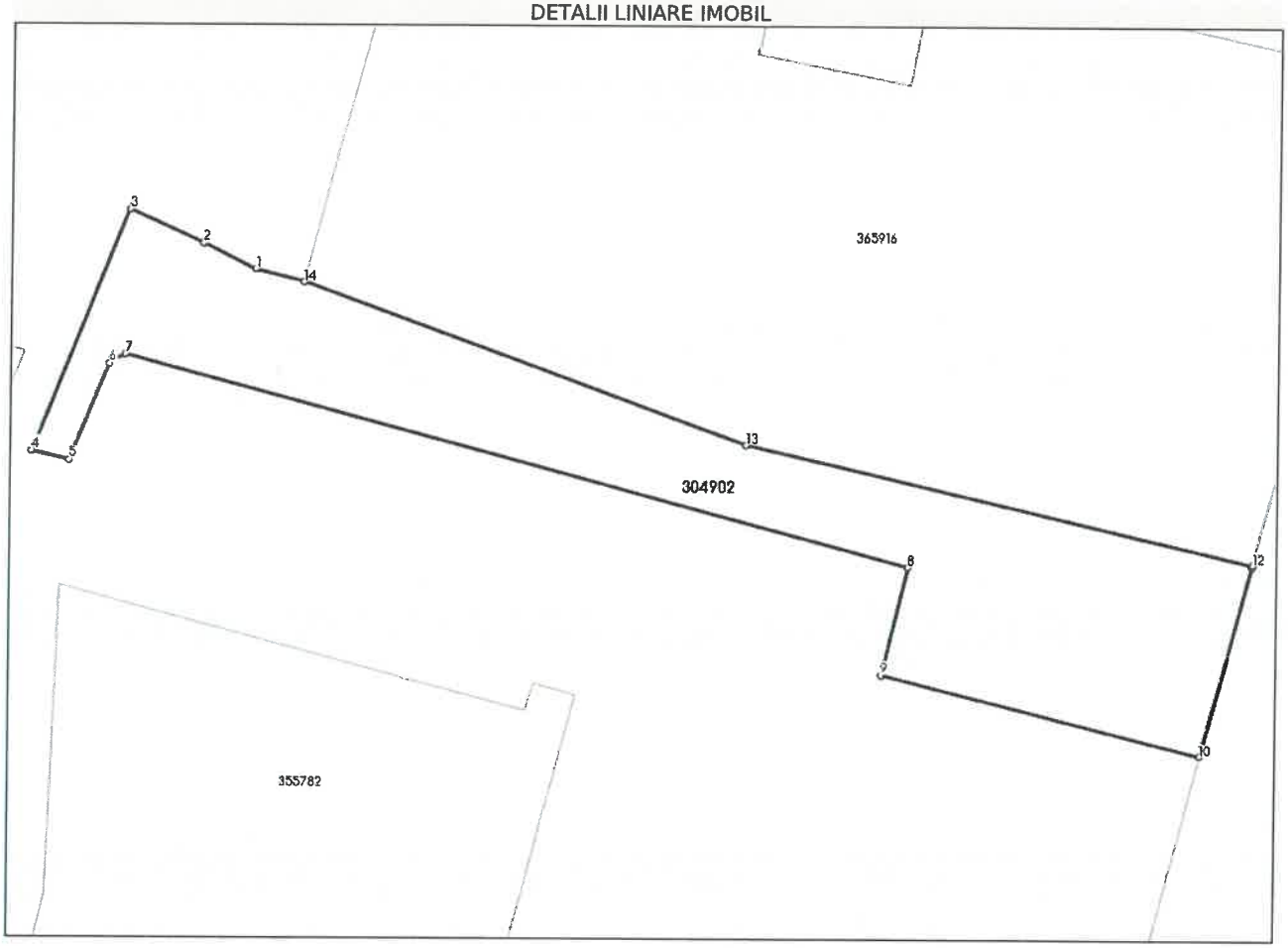
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
304902	665	parţial cu gard, limita pe construcţii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	665	-	-	-	nr.cad.11840

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (⇔ (m)
1	2	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 sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

Data şi ora generării,
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

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

Nr. cerere	20561
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200691121

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 365916 Arad

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	365916	2.084	Teren imprejmuit; parțial cu gard, limita pe construcții

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
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 construcție: 1923

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19467 / 19/02/2024		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6080/2007;		
B2	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	A1, A1.1
	1) **S.C. DOMINUS S.R.L. ARAD**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 346214/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 68974 din 12/10/2007; (provenita din conversia CF 1091)	

C. Partea III. SARCINI .

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

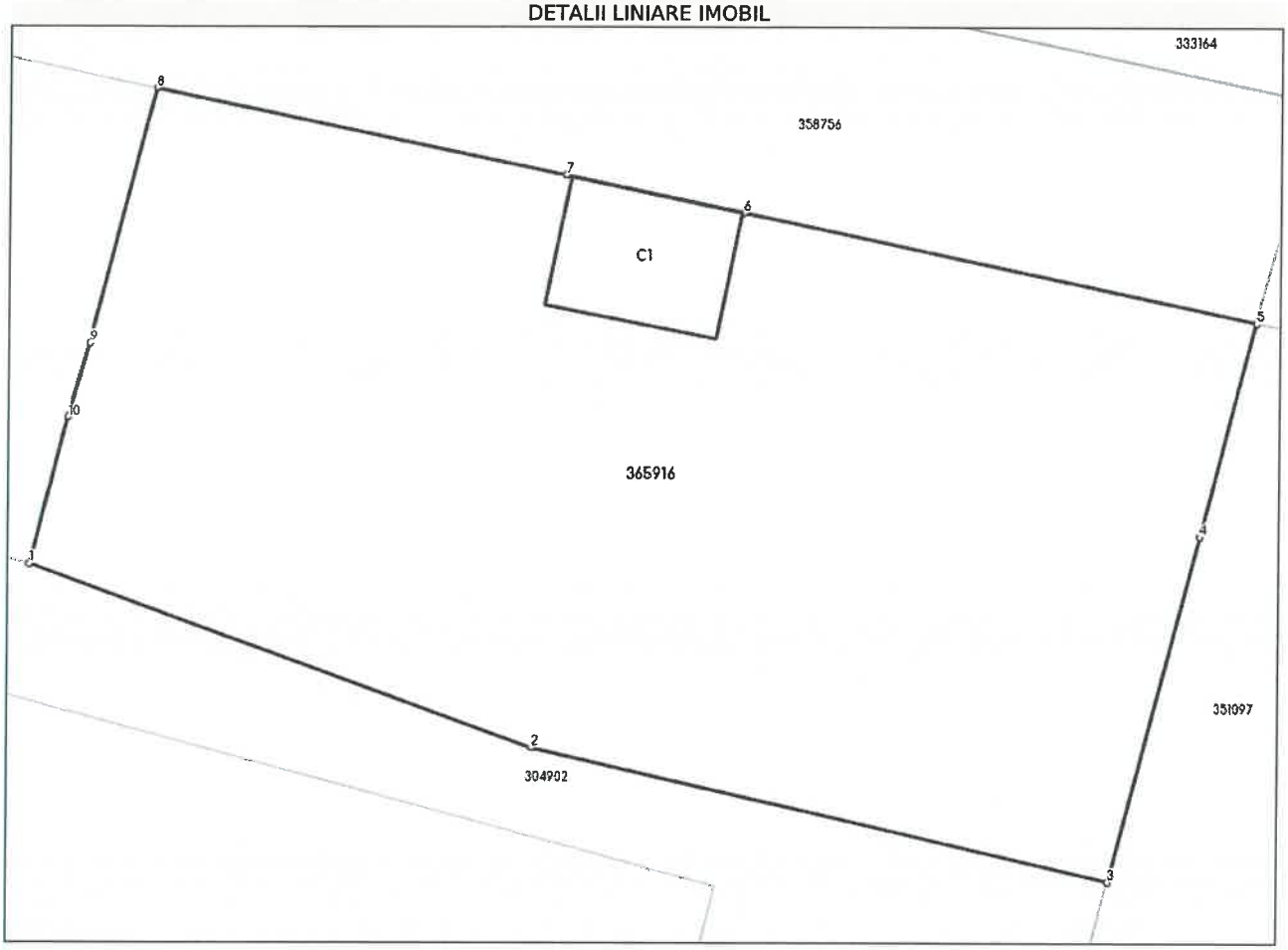
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
365916	2.084	parțial cu gard, limita pe construcții

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.084	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	365916-C1	constructii de locuinte	76,3	Cu acte	S. construita la sol:76.3 mp; S. construita desfasurata:76.3 mp; Casă (P); Anul construcţie: 1923

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

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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

Data şi ora generării,
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:** RECEPTIE TEHNICA
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2	21.03.2024	inscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
443	27.03.2023	inscris sub semnatura privata	PRIMARIA MUNICIPIULUI
1	22.03.2024	inscris sub semnatura privata	DOMINUS S.R.L.
1	21.03.2024	inscris 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 documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

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

6. **Erori topologice** față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
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**

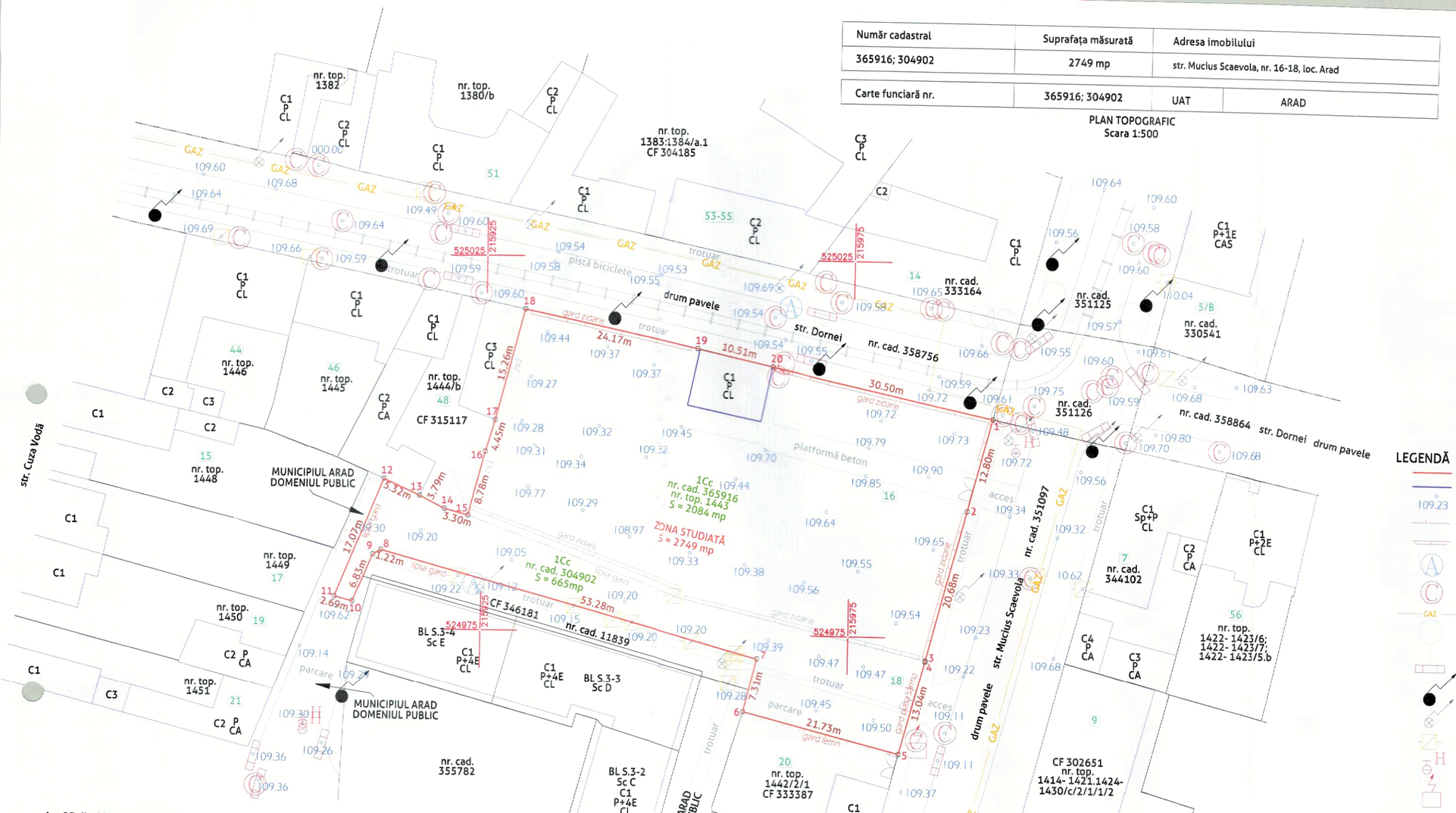
Inspector
Marta Costan MARTA COSTAN

Digitally signed by Marta Costan
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan
Date: 2024.04.11 10:13:31 +03'00'

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 laturi 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
			construcție înscrisă în CF 365916
TOTAL		76,3	

Prezentul document receptionat 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:

digital mapping

SC DIGITAL MAPPING SRL
măsurători topografice + cadastru + GIS
ARAD , Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3;
Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro

BENEFICIAR:

SC DOMINUS SRL
Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, loc. Arad, jud. Arad

FORMAT A3+ 524x285

FAZA PUZ / RLU

ILLE ROBERT-BOGDAN

Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN
Date: 2024.03.21 10:21:57 +02'00'

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
DIGITAL MAPPING SRL - RO-B-J nr. 2394; ILLE ROBERT BOGDAN - RO-AR-F nr. 0137

SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare întocmire *PUZ și RLU* pentru imobilele înscrise în CF 365916, 304902, imobile având nr. cad. 365916, 304902, situate în str. Mucius Scaevola, nr. 16-18, loc. Arad, jud.Arad	
1:500 1:5000		
M. NEAGRĂ 75		
STEREO`70	DATA: MAR.2023	PLANȘĂ 01

ROMANIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
p.PRIMAR,
Bibarț Călin
VICEPRIMAR
Faur Lazăr

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 02 din 06.02.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului Local de Urbanism – „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCŢIUNI MIXTE, REZIDENŢIAL – LOCUINŢE COLECTIVE, SERVICII ŞI COMERŢ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE", amplasament intravilan Municipiul Arad, strada Dornei, nr. 50, respectiv strada Mucius Scaevola, nr. 16, 18, judeţul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346220 – Arad, nr. 346214 – Arad, nr. 304902 – Arad, cu o suprafaţă 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 şi cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentaţiei de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
- **funcţiuni existente: :** teren situat în ZIR 1, SIR 50, subunitatea funcţională Lm III 11 – locuinţe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălţime: P, imobile construcţii 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.
- **folosinţa actuală:** curţi construcţii, suprafaţă 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 înălţime va fi stabilit astfel încât să nu depăşească înălţimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obţine conform certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023.

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

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

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor:
- accesul auto/pietonal se va realiza atât din strada Dornei, aflată la nord de proprietatea studiată, cât şi din strada Mucius Scaevola, aflată la est de proprietatea studiată;
- soluţiile de circulaţie şi de echipare tehnico-edilitară vor fi însuşite de proiectanţi de specialitate;
- reţelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcţiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 şi fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor şi extinderea utilităţilor se va face prin grija şi pe cheltuiala iniţiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecţia mediului, HG 525/1996, anexa 6 şi Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor şi Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacităţile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.
*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 443 din 27.03.2023.
- Aviz Comisia de Sistematizare a Circulaţiei în Municipiul Arad.

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

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

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

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

Documentaţia aferentă acestei etape se regăseşte pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secţiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente.

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

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

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

ARHITECT ŞEF
arh. [illegible]lian-S[illegible]n Ciurariu

red/dact/2ex/CC[illegible]

PMA -A5-12

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.988 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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 PROPUS

POT min = 20,00 %	**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 min = 0,75	**CUT max = 1,95**
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 parcari: = min. 190 mp)

LEGENDA

LIMITE

- 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 - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter) - PROPUS
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI SI DE RECREERE IN INTERIORUL ZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE (terasa inierbata) - PROPUS
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE - cu procent redus de spatiu verde- PROPUS
- ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI - PROPUS

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 02 din 06.02.2024
Arhitect șef,

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN R
RUR
Andreea-Elena A
TUȚU
arhitect diplom
D Z1 D Z2
SPECIALIST CU DREPT DE

Proiectant general: TARA PLAN	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. 0725.365.027, e-mail: danielgurspan@gmail.com	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, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		Scara: 1:500	OBIECT: S.O.
Proiectat: arh.stag.Holomei Oana			
Desenat: arh.stag.Holomei Oana		mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: CONCEPTUL PROPUS — Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 95263/A5/06.02.2024

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 menținandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 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 retelele 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 dvoastra referitor la anularea 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 aleea 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 parcari 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 aleea 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 poștă.

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, Aleea Postavului nr.12 bl.S3-2 sc.C ap.10 :

" solicit să fiu încunoștiințată 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, înregistat la Primăria municipiului Arad sub nr.95263 din 22.11.2023….

Solicit să fiu anunţată despre această sedinţă deoarece sunt direct afectată de propunerea PUZ şi 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 ŞEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Şef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		18.01.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.01.2024

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EH-1038

ARHITECT ŞEF
DIRECTIA CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. ad. 24832/A5/15.05.2024

Spre ştiinţă
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 documentaţia **P.U.Z. şi R.L.U. - „Construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial – locuinţe colective, servicii şi comerţ, cu amenajările aferente"**, amplasament: intravilanul municipiului Arad, Str. Dornei, Nr. 50 şi Str. Mucius Scaevola, Nr. 16-18, judeţul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916, C.F. nr. 304902 – Arad, cu o suprafaţă totală de 2749 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

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

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism va respecta următoarele:

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

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

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

topografic realizat în coordonate în sistemul 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 Bărbătei		15 MAI 2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		14.05.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad. 24832/A5/ 15.05.2024

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

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

PUZ şi RLU- Construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial-locuinţe colective, servicii şi comerţ, 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 Tuţu Andreea proiect nr 287/2023

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 24832/21.03.2024 şi adresa Direcţiei Venituri nr. 32339/11.04.2024, s-a întocmit anunţul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ şi s-a afişat pe pagina de internet şi la sediul instituţiei în data de 15.04.2024.

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

- beneficiarul documentaţiei a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost notificaţi vecinii direct afectaţi de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentaţiei 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, Asociaţiile 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 EDUCAŢIEI, DIRECŢIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.37247/22.04.2024 proprietara imobilului din mun.Arad str.Postavului nr.11 bl.S3-3 sc.D ap.9, 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 parcari 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 dvoastra se regaseste, si de altfel apare si dna Matei Monica cu adresa identica cu cea mentionata de catre d-voastra, str Postavului, nr.3, S-33, sc D, apt.9 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 dvoastra 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 şi amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Şef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcţia	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Şef 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
ISO 9001
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. şi 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 şi 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 şi C.F. nr. 365916-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis **Avizul nr. 04 din 16.03.2026** pentru documentaţia P.U.Z. şi 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 şi C.F. nr. 365916-Arad şi a vizat 3 exemplare de documentaţie (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie şi beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Județului Arad;**
- **Avizul nr. 04 din 16.03.2026 emis de Arhitectul-şef al Județului Arad.**

Având în vedere:

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

(6) Documentaţiile de urbanism, elaborate conform legislaţiei în vigoare, care au avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism, precum şi tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiştii care au elaborat documentaţiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef

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

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice şi înaintarea expunerii de motive elaborate de primar şi a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-şef, consiliul local are obligaţia să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentaţia de urbanism.

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

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobarea Consiliului Local.

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

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

Toate restricţiile impuse prin documentaţia P.U.Z. şi 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 instituţiei. (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

- **Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară** pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE;
- **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei** pentru preluarea în Observatorul Teritorial Naţional (v. Art. 48^1 din Legea nr. 350/2001 modificată prin Legea nr. 190/2013 Art. I punctul 29) – ***arhiva necriptată (.zip) a documentaţiei 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 Direcţia Arhitect Şef - C.J. Arad.

PREŞEDINTE
Iustin Cionca

ARHITECT-ŞEF
arh. Florian Vîrvescu

Red/Dact. 2ex. / D / arh. Sandra Dinulescu
Vasile Horhogea

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Arhitect-şef

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

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 04 din 16.03.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal şi 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 şi 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. 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

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 înălțimesă 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 faţă de aliniament = *conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- retrageri minime faţă de limitele laterale = *conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = *conform Art. 35, Pct. (8) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- circulaţii şi accese:

Autorizarea executării construcţiilor noi (inclusiv reconversiile funcţionale ale construcţiilor existente) din Subzona Istorică de Referinţă 50 este permisă numai dacă există posibilităţi de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

- echipare tehnico-edilitară:

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

- spaţii verzi:

Autorizaţia de construire se va emite cu condiţia realizării sau menţinerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

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

"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată."

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

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

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

Z.I.R. 1, S.I.R. 50, subunitate funcţională Lm III 11 - Locuinţe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălţime: P, imobile construcţii categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălţime 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;
- funcţiune predominantă: zonă rezidenţială – locuinţe colective cu parter servicii/comercial;
- funcţiuni complementare: căi de comunicaţie (alei carosabile, pietonale, parcaje) în curte, amenajări tehnico-edilitare de incintă, zone verzi de incintă;
- H max = ;

S/D+P+2E H max cornişă = 12,00m

S/D+P+2E+1Er H max cornişă = 15,00m

- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,32;
- retragerea minimă faţă de aliniament = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 23 din regulament;
- retragerea minimă faţă de limitele laterale = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulament;
- retrageri minime faţă de limita posterioară = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulament;
- circulaţii şi accese:

Pentru noul ansamblu rezidenţial se propune realizarea unui nou racord – acces auto şi pietonal al incintei cu strada Dornei, cu o lăţime de min. 5,00m şi a unui acces auto şi pietonal din strada Mucius Scaevola, cu o lăţime de min. 5,00m. Cele 2 accesuri existente se vor repoziţiona, unul pe str. Mucius Scaevola şi al doilea pe str. Dornei, acestea putând fi amplasate oriunde pe lăţimea celor 2 fronturi stradale, funcţie de soluţia de arhitectură stabilită la următoarele faze de proiectare. Suprafaţa de teren aferentă domeniului public care va fi afectată prin repoziţionarea 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 branșat 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 branșarea 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:
  - Aviz nr. 11158/10.06.2024 al Companiei de Apă Arad S.A.;
  - 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 şi 8, dreptunghi având laturile de max. 7,30m şi 21,73m, în suprafaţă de aprox. 154,00mp să fie cedat domeniului public.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice şi planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. şi R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. şi R.L.U. aferent.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 443/27.03.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-şef
arh. Florian Vîrvescu

ROMÂNIA ARHITECT-ŞEF CONSILIUL JUDEŢEAN ARAD

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 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 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%**

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**	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.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 04 / 16-28526
Arhitect Şef

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

CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ACCESE RUTIERE PROPUSE PE PROPRIETATE
- ACCESE PIETONALE PROPUSE IN IMOBILE
- ACCES PIETONAL PROPUS PENTRU BLOCURILE EXISTENTE PE ALEEA POSTAVULUI

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINII - 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

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
RUR Andreea-Elena TUŢU arhitect diplomat D21 D22

Proiectant general: 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: danielaurschi@gmail.com	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		
Sef proiect	arh. Tuţu Andreea	Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana			
Desenat	arh. Holomei Oana	ɜc. 2025	DENUMIRE PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**	Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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 FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"**, propus în municipiul Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 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 FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"**, ce urmează a fi amplasat municipiul Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 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
In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 3 corpuri de clădire cu înălțime diferită, respectiv **regim de inaltime max. P+3E, regim de inaltime max. P+4E+Er si regim de inaltime max. P+4E+2Er,** care insumează un numar **maxim de 46 unitati locative**, din care maxim 43 apartamente cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 3 spatii comerciale/de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului. Totodata, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcari se realizeaza din interiorul proprietatii reglementate, prin intermediul a 2 accese auto, din strada Dornei si 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 PROPUSĂ	
	[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 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 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;

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 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.

Alimentarea cu apă: Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reteaua publica, aflata pe strada Mucius Scaevola, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reteaua de apa potabila a orasului.

Evacuare ape uzate: Amplasamentul studiat este deja racordat la reteaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reteaua aflata in fata proprietatii.

Canalizare pluvială: se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, fără afectarea vecinatăților. Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor/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, in cazul rezultarii 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 şi 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 deșeurior 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 au 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.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Bociort Claudi

Întocmit,
Ardelean Adrian

MINISTERUL CULTURII

DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD
310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 10 / 05.02.2026

APROBAT,
Director Executiv
Adrian Laurenţiu ŞIMON

Către,
SC DOMINUS SRL, mun. Arad, Calea Zimandului nr. 30

AVIZ NR. 36 / U / 04.02.2026
Privind PUZ Construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial – locuinţe colective, servicii şi comerţ, 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 FUNCŢIUNI MIXTE, REZIDENŢIAL - LOCUINŢE COLECTIVE, SERVICII ŞI COMERŢ, 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

Documentaţia transmisă cu adresa înregistrată la Direcţia Judeţeană 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, situaţia existentă, reglementări urbanistice, reglementări edilitare, proprietatea asupra terenurilor, studiu volumetric, desfăşurări stradale, ilustrare urbanistică.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilirea zonificărilor funcţionale şi a regulamentului local de urbanism pentru destinaţia propusă de ansamblu rezidenţial compus din 2 corpuri de clădire independente sau alipite cu regim de înălţime max. S/D+P+2E+1Er, spaţii comerciale şi servicii, parţial la nivelul parterului, cu amenajările aferente, POTmax. = 35% şi 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 documentaţiei din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecţie a acestora şi a zonelor construite protejate, în cadrul Şedinţei de lucru din data de 04.02.2026, poziţia 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 funcţiuni mixte, rezidenţial - locuinţe colective, servicii şi comerţ, cu amenajările aferente,** mun. Arad, str. Mucius Scaevola nr. 16-18, cu următoarele condiţii:

– Retragerea ultimului nivel pe latura către strada Mucius Scaevola, în mod similar cu retragerea propusă pe frontul dinspre strada Dornei.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant

Consilier Principal DJC Arad
Alice Jaroslava PODAVKA

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** – documentaţii de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice delimitate prin documentaţii de urbanism avizate de MC.

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, judeţul Arad România, cod poştal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat şi 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 ştiinţă:
❍ 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 [●] / ***soluţie tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Elaborare PUZ şi RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezindențial-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

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate în pag. 2 verso şi alăturate prezentului Aviz privind propunerea
❍ Proiectant: SC Tara Plan SRL

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

Notă:
Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Are în exploatare în zonă reţele publice de apă potabilă,
Are în exploatare în zonă reţele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREŞEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile

acord (*condiţii, menţiuni, observaţii*)

Nr. 11158 din 24.04.2024

pentru documentaţia de urbanism nr. la fază PUD [○] /PUZ [●] pentru obiectivul:

Elaborare PUZ şi RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezindențial-locuințe colective, servicii şi comerţ, cu amenajările aferente

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16, 18, CF. 304902, CF. 365916

Beneficiar: Dominus SRL

CONDIŢII:

1. Retelele publice de alimentare cu apa si de canalizare sunt conform planului de situatie 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 şi o conductă PVC DN 315 de apă pluvială care fac parte din sistemul public de alimentare cu apă şi de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă şi 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 şi de canalizare în ceea ce priveştre această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea şi exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
3. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi 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
ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 941
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

5030620 / 22.04.24

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 11153
24 APR 2024

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

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) "ELABORARE P.U.Z. si R.L.U.- CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI 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. seria .....nr. .....CNP .....*
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* 18036155 *cont .....banca .....*
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 INVESTITIEI(*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 RETEA
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
LA RETEA
2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
LA RETEA
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
J02/1251/2006
CUI RO 1883...

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1}:

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena TUȚU

ÎNTOCMIT(*2)
ARH. TUȚU ANDREEA

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

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiții / [X] cu următoarele condiții (*3*5):
f. anexă

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A. 1683483 ARAD

Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞA TEHNICĂ - C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

.....

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

.....

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

.....

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare**, solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

Soluţiile tehnico-economice pentru utilităţile noi de apă-canal şi **racordarea lor la sistemele publice existente** se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF şi PT

.....

.....

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

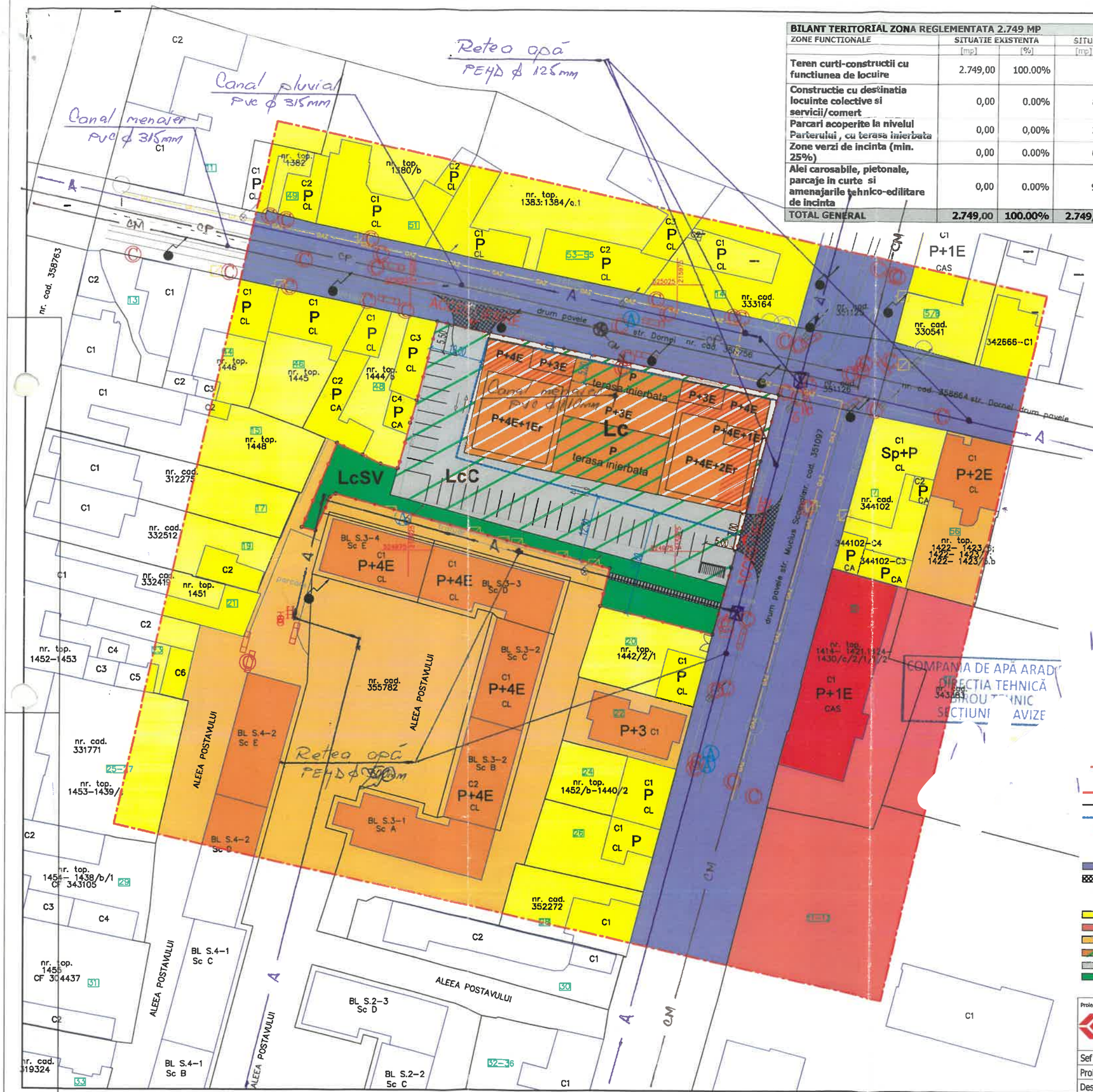
.....

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.



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%
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%

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%

Teritoriului 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** **Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m**
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 687 mp)
Spatii verzi terasa inierbata (peste parcari: = min. 190 mp)

LEGENDA

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
ACCES PROPRIETATE

CIRCULATII
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
ACCESE 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) - PROPUS
ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI SI DE RECREERE IN INTERIORUL ZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE (terasa inierbata) - PROPUS
ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE - cu procent redus de spatiu verde- PROPUS
ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI - PROPUS

RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplomat

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2005, CUI RO 18325512, tel. 0749.111.572, tel. 0728 / 85.027, e-mail: danutaurlachi@yahoo.com	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. 15 si 18, jud. Arad	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat: arh.stag.Holomei Oana			
Desenat: arh.stag.Holomei Oana		mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE — Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanta min. admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastra (DESCHISA), terasa propusa a se

construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; J. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 20 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 20 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. in zona, cf. PE 106/2003;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

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

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 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

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA
la 18/09/2025 la 12:42:03 UTC

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

Responsabil _____

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

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

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

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

Nr. 334391 / 4/07/2025

1. Părțile Contractului

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

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

având în vedere:

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

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

2. Obiectul Contractului

2.1. Prezentul Contract are ca obiect angajamentul ferm al Solicitantului de a îndeplini modificările/lucrările/intervențiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență ale obiectivului pentru care s-a solicitat aviz de amplasament și pentru care se va elibera de către OD un aviz favorabil condiționat, lucrări ce constau din devierea/mutarea instalațiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fișei de solutie / avizului CTE dupa caz, pentru **obiectivul: „ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI 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 începand cu Data Semnării și se încheie pe perioada necesară realizării Lucrărilor/realizării condițiilor de coexistență.
4.2. Contractul rămâne valabil până la data prevăzută pentru recepționarea lucrărilor (inclusiv încheierea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor și punere în functiune - PIF), sub condiția îndeplinirii de către Solicitant a tuturor obligațiilor și termenelor prevăzute în prezentul Contract.

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

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

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

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

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

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

8. Caracterul confidenţial al Contractului

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

9. COMUNICĂRI

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

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

b. în cazul unei comunicari către Solicitant:
Către: 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) si fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:
   i. atunci când Solicitantul nu respectă termenele prevăzute la art. 7.1. și 7.2.;
   ii. în situația nerespectării de către Solicitant a obligațiilor stabilite la art. 5, 7.5., 7.6., 7.8, 7.9.

11.2. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către Partea în culpă dă dreptul Părții lezate de a pretinde plata de daune-interese. Partea în culpă este raspunzătoare pentru acoperirea întreg prejudiciului suferit de cealaltă Parte ca urmare a oricăror pretenții, daune, pierderi, prejudicii, costuri și cheltuieli rezultate din/declanșate de neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către Partea în culpă a obligațiilor ce îi revin potrivit acestui Contract.

12. Forța majoră

12.1. Forța majoră, așa cum este ea definită si reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părțile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.2. Forța majoră va fi constatată de Camera de Comerț și Industrie a României si va fi probată cu un certificat emis de aceasta.

12.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte Părți, complet, în decurs de 48 (patruzeci și opt) de ore de la apariția acesteia, apreciind și perioada în care urmările ei încetează.

Partea care invocă forța majoră va lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia. Îndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlătură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația Părții care trebuia să o comunice de a repara pagubele cauzate celeilalte Părți prin faptul necomunicării.

12.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează în mod rezonabil că va acționa o perioada mai mare de 3 (trei) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea de plin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna din Părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

13.1. Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului (inclusiv cu privire la execuția, interpretarea, punerea în aplicare și încetarea acestuia).

13.2. În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în legătură cu acest Contract va fi soluționata de către instanța judecătorească competentă din România.

13.3. Prezentul Contract este guvernat și se interpretează conform legilor din România.

14. Alte clauze

14.1. *In aplicarea art.3, documentatia anexată va include și:*
i. declarația unilaterală în formă autentică a proprietarului imobilului - teren și/sau construcție afectat de capacitățile ce urmează a fi deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor, având ca obiect:
a) respectarea de către acesta a exercitării de către Operator a drepturilor legale de uz și servitute prevăzute de legislația în domeniu, în favoarea Operatorului, pe durata de existență a capacității energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;
b) dacă este cazul, asumarea obligației ca până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru edificarea capacităților energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor să prezinte contractul de superficie, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de superficie asupra terenului afectat în vederea edificării și amplasării postului de transformare, parte a capacităților energetice ce se vor devia/muta ca urmare a executării Lucrărilor, conform art. 693 si urmatoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durata de 99 (nouăzeci și nouă) de ani, cu obligația de reînnoire pe durata de viață a capacității energetice respective și a obligației de a respecta necondiționat acest drept, garantând pe Operator împotriva pierderii totale sau parțiale a acestui drept, precum și împotriva oricăror tulburari ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada intabulării contractului de superficie în cartea funciară; și
c) obligația de a coopera și prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de către autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executarii Lucrării;
ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosinta (inclusiv dar fara a se limita la contract de vanzare, contract de inchiriere, contract de superficie) asupra terenurilor pe care urmeaza sa fie amplasate capacitatile energetice deviate/mutate ca urmare a executarii Lucrarilor;
iii. după caz, convențiile pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;
iv. după caz,împuternicirea dată de Operator Solicitantului pentru ca acesta din urmă să încheie actele de la punctele ii-iii de mai sus în numele și pe seama Operatorului.

14.2. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă îndeplinirea obligațiilor sus-menționate până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru Lucrări.

14.3. *În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă obligația de a prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrării, într-un termen rezonabil, dar nu mai târziu de 30 (treizeci) zile de la momentul solicitării autorității competente.*

14.4. *Până la soluționarea cererii autorităților competente conform articolelor de mai sus precum și până la constituirea și intabularea dreptului de superficie conform art. 15.1.i) b) de mai sus, toate termenele obligațiilor prevăzute la. art. 6 in sarcina Operatorului a căror îndeplinire depinde de emiterea autorizației de construire aferente Lucrărilor - precum încheierea contractului de execuție, executarea și recepția Lucrărilor, se decalează corespunzător raportat la data emiterii de către autoritățile competente a autorizației de construire aferente Lucrărilor. Neîndeplinirea de către Operator a obligațiilor sale din rațiuni ce țin de întârzierea/imposibilitatea emiterii autorizației de construire de către autoritățile competente nu este considerată o neîndeplinire culpabilă.*

15. Dispoziții finale

15.1. Solicitantul nu va putea transfera sau cesiona acest Contract și nici drepturile și obligațiile decurgând din acesta fără acordul prealabil scris al Operatorului.

15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.

15.3. Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.

15.4. Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.

15.5. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.

15.6. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.

15.7. Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și

nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi ale actelor constitutive sau rezoluții ale organelor de conducere ale Părților.

15.8. Solicitantul ia la 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 cunostință și întelege 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 implementrea 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 cunostință și întelege 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 cunoștiință 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 întelege 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 legatură 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
C[illegible]ircea Ioan

Intocmit
Molnar Iudith

SC DOMINUS SRL

1

retele electrice 340

Zona Arad

Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71, Arad

Insoțește avizul nr. 27070639

din data: 18.09.2025

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 18/09/2025 la 12:42:05 UTC

- LEA 0,4 kV - existent
- BRANȘAMENT 0,4 kV - IERIMA

PROIECT IONEL

ACCES / IESIRE

CORP B
max. S/D+P+4E

CORP A
max. S/D+P+4E+1Er

Lc

LcSV

LcC

Te

C1 P+4E CL

C1 P+4E CL

C2 P+4E CL

C1 P+4E CL

P+3

BL S.4-2 Sc E

BL S.4-2 Sc D

BL S.3-1 Sc A

BL S.4-1 Sc C

BL S.4-1 Sc B

BL S.2-3 Sc D

BL S.2-2 Sc C

ALEEA POSTAVIJULUI

nr. cad. 355782

nr. cad. 352272

nr. top. 1382

nr. top. 1380/b

nr. top. 1383; 1384/a.1

nr. top. 1446

nr. top. 1445

nr. top. 1444/b

nr. top. 1448

nr. top. 1451

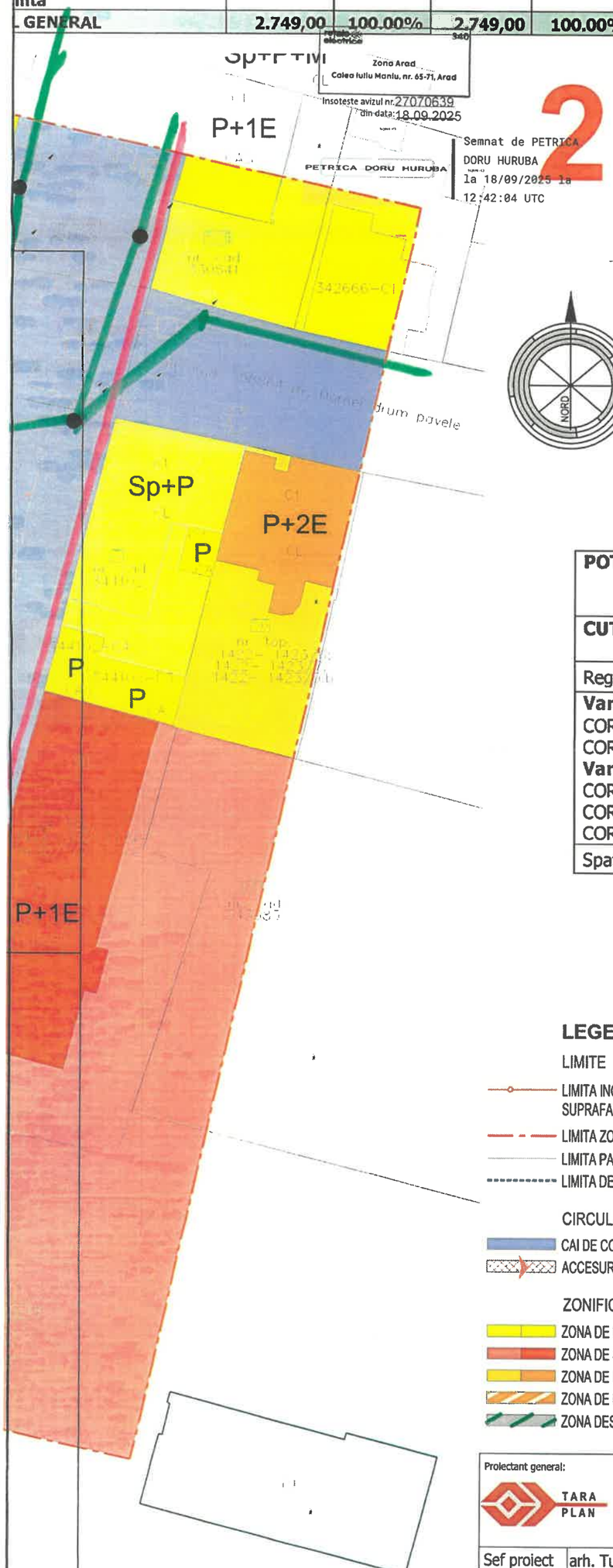
nr. top. 1442/2/1

nr. top. 1452/b-1440/2

nr. cad. 333164

T TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
UNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
curti-constructii cu unea de locuire	2.749,00	100.00%	0	0,00%
ructii cu destinatia te colective si ii/comert la parter	0,00	0.00%	962	35.00%
verzi de incinta (min.	0,00	0.00%	687	25.00%
arosabile, pietonale, e in curte si ajarile tehnico-edilitare inta	0,00	0.00%	1.100	40,00%
L 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%**



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%	$S_{construita}$ max = 962 mp
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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

– LES 20 kV
– LEA 0,4 kV – IZOLAT

PREDA IONEL

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 si comert la parter) - PROPUS
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROPUS

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA – SPECIALIST CU DREPT DE
RUR
Andreea-Elena A. TUȚU
arhitect diplom
$D_{Z1}D_{Z2}$

Proiectant general: 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: danielbursa[illegible]com	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		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:500	OBIECT:		P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana				
Desenat	arh. Holomei Oana	mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Nr.plansa 02A

DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

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 documentaţiei 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 Judeţul **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 construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

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

3. Prezentul aviz este valabil pana la 27.03.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

ILEANA RADESCU Digitally signed by ILEANA RADESCU Date: 2025.06.19 15:55:57 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN Date: 2025.06.19 15:42:10 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

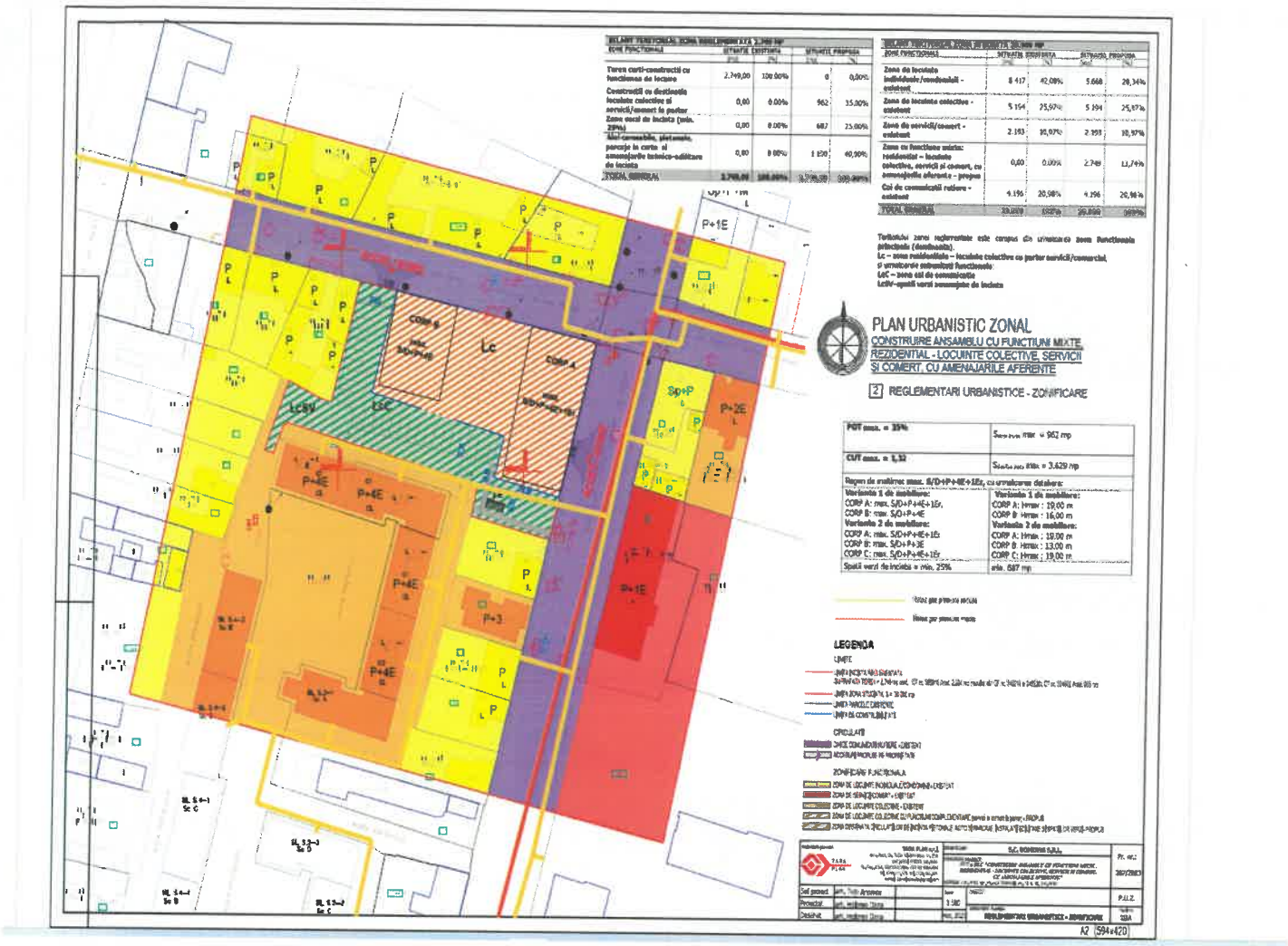
Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoşan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



Imobil ce face scopul avizului
Retea in lucru
Retea Presiune Joasa

Imobile
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoteşte 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	From:	Orange Romania
Company:	DOMINUS SRL	Departament	Networks/Infrastructure
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0749111572	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	06-08-2025	Referinta	AFO578110/28029/28388

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 Conditiile 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: AFO578110/28029/28029

Catre:
DOMINUS SRL
Paolo Voltolina
conform Certificat de Urbanism nr.443 din 27.03.2023

In atentia,
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. Patrasca Constantin

COO[illegible]ARTIMENT
Ing. Serban Ionel

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

- **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA 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.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Viulet Alexandra

PROTELCO PROIECTARE 15 S.A. CAMPINA - ROMANIA

MUCXII AUZ 1705481110/28029

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%**

Teritorilului zonel 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%	$S_{construita}$ max = 962 mp
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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/CONDOMINII - 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 - PROPUS

RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplomat D21 D22

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 154, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielbursaiu@gmail.com	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		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:500	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana			
Desenat	arh. Holomei Oana	mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr.planse 02A

A2 (594x420)

-TRASEU SUBTERAN

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.

ADMINISTRATOR DE UTILITĂŢI URBANE
S.C. C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 279 / 25.06.2025
pentru amplasament şi/sau branşament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1. **Denumire** — CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI 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 INVESTIŢIEI
2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ
24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 443 din 27.03.2023, respectiv pana la data de 27.03.2025 .
***cerere prelungire 13958/17.02.2024 respectiv pana la 17.02.2027**

Crisan Flavius

4. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiţii

-Fara conditii.

Data: **25/06/24**

Direct
(SOCIETAT RE)

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
Locotenent-colonel

RENICH Robert-Valentin

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

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%

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%	$S_{construita}$ max = 962 mp
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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

INSPECTORATUL DE SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE

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 si comert la parter) - PROPUS
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROPUS

RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect

Proiectant general: 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: danielaursache@gmail.com

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Holomei Oana
Desenat	arh. Holomei Oana

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	OBIECT:	P.U.Z.
mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**	Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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
Locotenent-colonel

RENICH Robert-Valentin

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

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%

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

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE

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+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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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/CONDOMINII - 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- PROPUS

RUR Andreea-Elena A. TUȚU diplomat

Proiectant general: 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: [illegible]@gmail.com

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Holomei Oana
Desenat	arh. Holomei Oana

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	OBIECT:	P.U.Z.
mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 1-3
Tel. **0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010**
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 207/26.04.2024

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi 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, judeţul Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCŢIUNI MIXTE, REZIDENŢIAL – LOCUINŢE COLECTIVE, SERVICII SI COMERŢ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE
FAZA: PUZ
Proiect nr: 287/2023
Proiectant: TARA PLAN SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 909/26.04.2024 Cotuna Cristina, medic primar igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIAGABRIELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2024.04.26 11:30:13 +03'00'

ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA

Red. As. Burtea Ana

35900/08.12.2025

Ref. int. 35900 / 3109

SC DOMINUS SRL

Adresă de corespondență: danielaursachi@gmail.com

Spre știință:
1. AEROPORTUL ARAD
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ şi RLU: construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial, locuinţe colective, servicii şi comerţ, 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;

5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. **Prezentul aviz prelungeşte 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

Ref. int. 16333 / 1089

16333/21.11.2024

SC DOMINUS SRL

Adresă de corespondență: danielaursachi@gmail.com

Spre știință: **1. AEROPORTUL ARAD**
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ şi RLU: construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial, locuinţe colective, servicii şi comerţ, 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;

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

Digi Romania S.A.
Str. Dr. Staicovici nr.75, sectorul 5
București, România
T: +40 (31) 400 4444
office@digi.ro | www.digi.ro

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 reteaua Digi Romania, se elibereaza prezentul:

AVIZ FAVORABIL CONDITIONAT

de indeplinirea integrala si corespunzatoare a urmatoarelor masuri/actiuni[1]:

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 0770057[illegible] mail: constructii.arad@digi.ro**
- **Wecker Iosif 077005[illegible] email: avizare.arad@digi.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 retelele 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.

DIGI ROMANIA S.A. P.L. ARAD BUCUREȘTI

[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 procesul 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* 10.06.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin Internet

DOMINUS S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoţită de documentaţia aferentă, înregistrată la instituţia 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;

Ţinând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicaţii Speciale (denumit în continuare "STS") deține rețele de telecomunicații speciale pozate subteran;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicaţii 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 instituţia 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

punctul de vedere al instituţiei noastre se poate nuanţa sau modifica în funcţie de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentaţiile asociate cererii de aviz, întrucât în zona studiată excavarea terenului, ar putea afecta integritatea reţelelor de telecomunicaţii speciale;

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentaţia de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecţia infrastructurii de telecomunicaţii 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 **şi poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism sus-menționată.**

Nerespectarea cerinţelor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentaţii de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicaţii 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

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: *140412*
Data: *16.07.2025*

C ă t r e

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. 350/2001*[1] *și Precizările*[2] *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 stricteţe limitele amplasamentului şi soluţiile tehnice de realizare prevăzute în documentaţie.

În cazul producerii unor perturbaţii sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor şi instalaţiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea şi nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislaţia privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, muniţiilor, substanţelor toxice periculoase; prevenirea şi stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

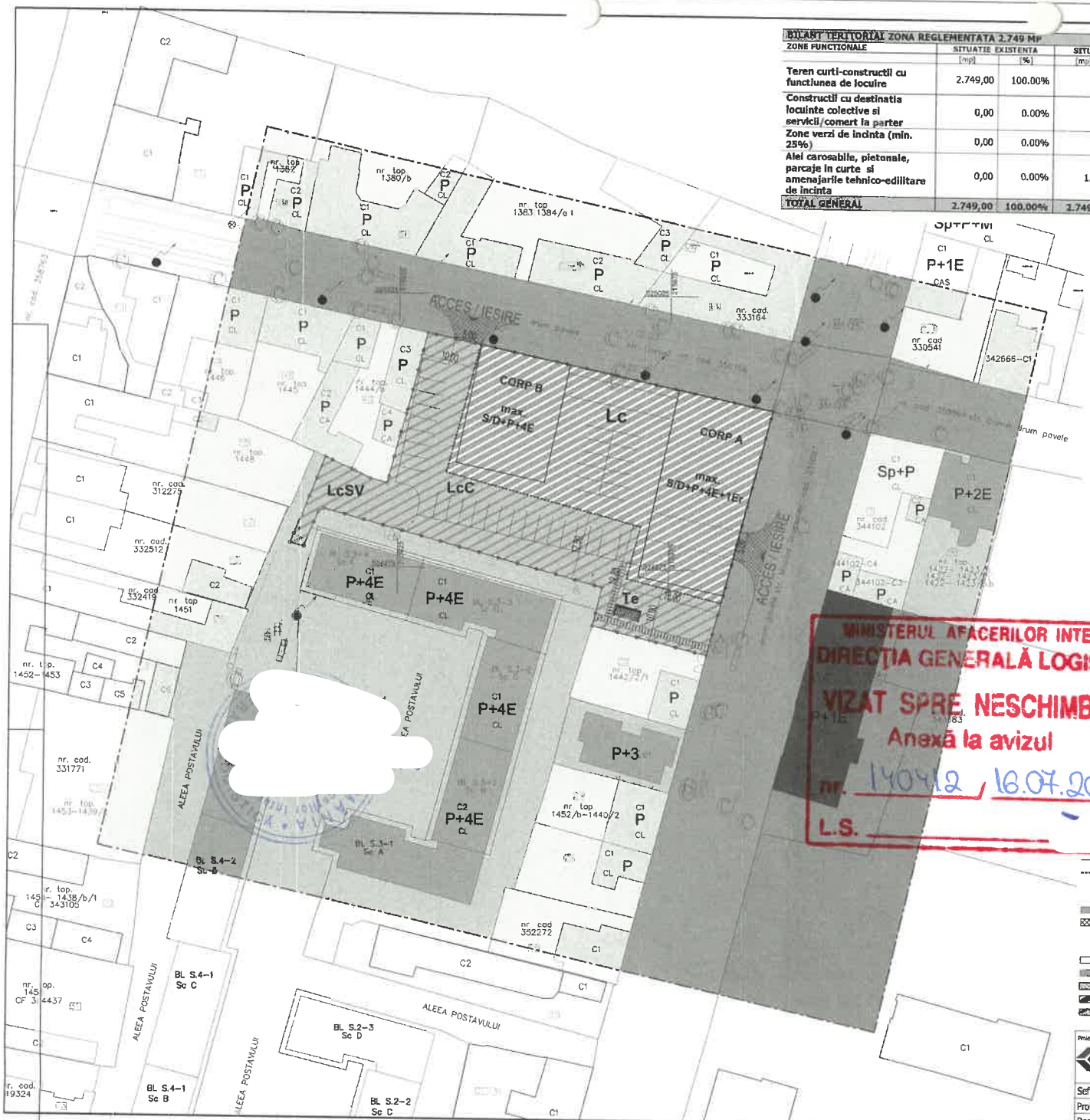
Nerespectarea documentaţiei conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât şi răspunderea juridică a beneficiarului investiţiei.

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.



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA [mp]	[%]	SITUATIE PROPUSA [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 [mp]	[%]	SITUATIE PROPUSA [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%

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%	$S_{construita}$ max = 962 mp
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 140412 / 16.07.2025
L.S.

LEGENDA

REGLEMENTATA
...REN = 2.749 mp conf. CF nr. 365916 Arad: 2.084 mp (rezultat din CF nr. 346214 si 346220); CF nr. 304902 Arad: 665 mp
...A 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 si comert la parter) - PROPUS
ZONA DESTINATA CIRCULATILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE. INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROPUS

RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect diplomat $D_{Z1}D_{Z2}$

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	
Proiectat	arh. Holomei Oan		:500
Desenat	arh. Holomei Oana		mar. 2023
		DIRECT:	
		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Pr. nr.: 287/2023
P.U.Z.
Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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

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

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 Sistematizare a Circulaţiei pentru documentaţia „Construire Ansamblu cu Funcţiuni Mixte, Rezidenţiale – Locuinţe Colective Servicii şi Comerţ cu Amenajările Aferente", la adresa, jud. Arad, loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 şi 18.

În urma analizării documentaţiei în şedinţa din data de 05.11.2025, Comisia de Sistematizare a Circulaţiei ***a favorabil*** cu condiţia amenajării unui acces dublu intrare/ieşire pe cele două accese de pe străzile Dornei şi Mucius Scaevola. Acestea vor avea rol de intrare cât şi ieşire, cu specificaţia că va fi instituită obligativitatea virajului la dreapa.

PREŞEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD 1 JUDEȚUL ARAD

11 NOV. 2025

	Nume prenume	Funcţia	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11. NOV.
Verificat:	Adrian Barbeş	Referent		11. NOV. 2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		11.11.2025
Întocmit:	Letiţia Chirila	Secretar		11. 11. 2025

Anexa la Avz Nr. 95978/ 11.11.2024

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%

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%	$S_{construita}$ max = 962 mp
CUT max. = 1,32	$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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/CONDOMINII - 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- PROPUS

Proiectant general:	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 19382512 tel. 0749.111.552, tel. 0728.365.027, e-mail: danielmarius@yahoo.com	BENEFICIAR:	S.C. DOMINUS S.R.L.
		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	
Sef proiect	arh. Tuju Andreea	Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana		
Desenat	arh. Holomei Oana	mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
		Pr. nr.: 287/2023	Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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

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

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**95979/Z1/18.11.2025**

Către,

S. C.DOMINUS SRL
ARAD,str.CALEA ZIMANDULUI nr.30

Referitor la lucrarea,, PUZ ŞI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCŢIUNI MIXTE,REZIDENŢIAL-LOCUINŢE COLECTIVE,SERVICII SI COMERŢ,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** şi a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** cu modificările şi completarile ulterioare şi a următoarelor condiţii suplimentare:

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

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

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

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

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

6. Să respecte Documentaţia **PUZ**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.**201/2014,** avizele şi acordurile stabilite prin **C.U. nr.443 din 27.03.2023,** cât şi avizul Comisiei de Sistematizare a Circulaţiei **nr.95978/11.11.2025**;

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

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

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

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

PREŞEDINTE,
Liliana Florea
Semnat digital de către:
Florea Liliana
Data: 18.11.2025 12:51:28

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeş	**referent**	Ionut Betea Data: 18.11.2025 12:39:39
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: 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-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%

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%	**$S_{construita}$ max = 962 mp**
CUT max. = 1,32	**$S_{desfasurata}$ 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 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 1 de mobilare:** CORP A: Hmax : 19,00 m CORP B: Hmax : 16,00 m **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: 655 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 si comert la parter) - PROPUS
- ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI PARCAJE, INSTALATII EDILITARE SI SPATIILOR VERZI- PROPUS

REGISTRUL URBANIȘTILOR + SPECIALIȘTILOR CU DREPT DE SEMNĂTURA
RI Andreea-Elena A. TUTU arhitect diplomat 0-2102

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 154, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18027151, tel. 0749.111.572, tel. 0723.365.217, e-mail: danieladuicu@gmail.com	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. Mudus Szavolia, nr. 16 si 18, jud. Arad	
Sef proiect: arh. Tutu Andreea		OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat: arh. Holomel Oana		1:500	
Desenat: arh. Holomel Oana		mar. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE — Nr. planșa: 02A

R O M Â N I A
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIŢIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN ARAD
POLIŢIA 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 documentaţiei 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 următoarelor condiţii:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliţiei Rutiere a documentaţiei privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor şi a tehnologiei de execuţie, autorizaţia de construire, demunirea societăţii care va executa lucrarea precum şi fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuţie, persoana responsabilă cu datele de identificare şi contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condiţiile de închidere sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului”, precum şi taxa de avizare conform OG 128/2000 şi o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii şi doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administraţiei Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiţii dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform E-chitanţă, nr.1446, din data de 13.06.2025 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

Î.ŞEFUL POLIŢIEI MUNICIPIULUI ARAD
Comisar şef de poliţie,
NICA IONUŢ

COMISAR ŞEF
TIGAN COSMIN

Î.ŞEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de poliţie,
BĂTRÎN LAURENŢIU

Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poştal 310053 email: circulatie@ar.politiaromana.ro
„Confidenţial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679.”

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 3243/16.02.2024

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A
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
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:

- **STUDIU 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:

STUDIU 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 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**

Am primit,
INVESTITOR

Verificator Af
Dr. Ing. 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

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, 31[illegible]25

Februarie
2024

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, 310025

ADMINISTRATOR: ING. [illegible]AN PERI

Februarie
2024

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:	Ing. Adrian Călin Peri
LUCRĂRI DE TEREN:	S.C. "LUCRU BINE [illegible]T" S.R.L.
ÎNCERCĂRI ŞI ANALIZE DE LABORATOR:	S.C. CARA S.R.L.
PRELUCRAREA ŞI INTERPRETAREA REZULTATELOR, TEHNOREDACTARE:	Ing. Adrian Călin Peri

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

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 verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

1. ANEXA 1 — Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic.
2. ANEXA 2 — Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

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

accelerația 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 si 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 pană la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

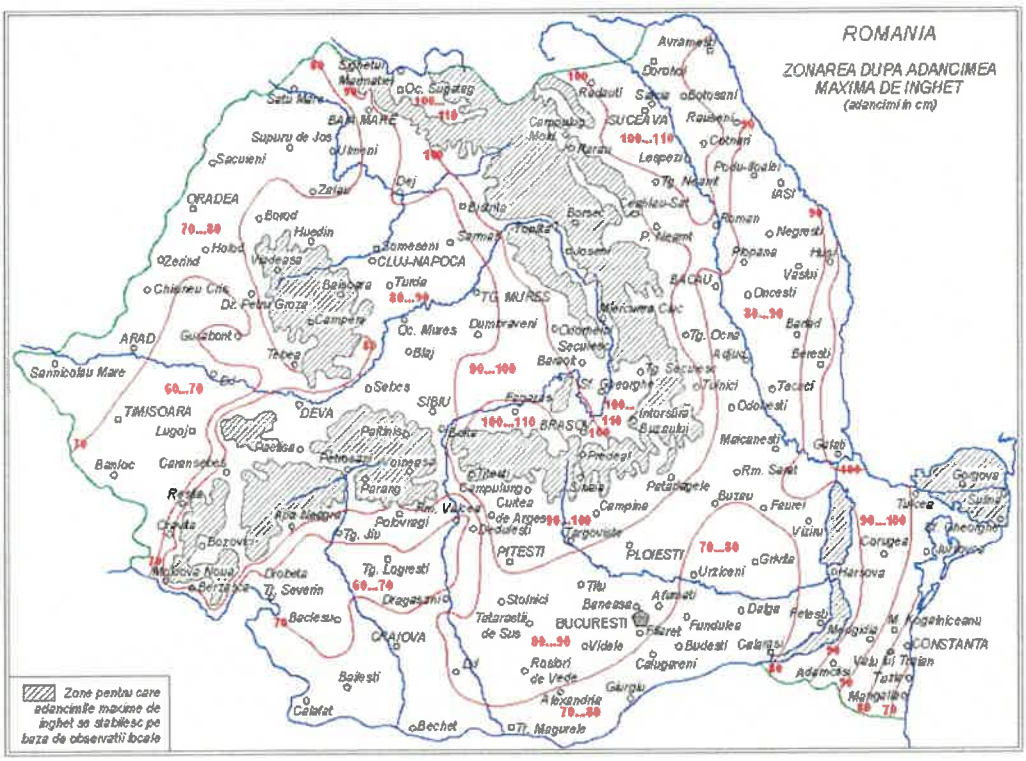
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concreţiuni fero-manganoase şi depozite de piemont.

3.2. Reţeaua hidrografică

Mureşul este un râu, care curge în România şi Ungaria, în lungime de 789 km şi se varsă în Tisa. Mureşul izvorăşte din Munţii Hăşmaşu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu şi Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podişul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpaţii Occidentali separă Munţii Apuseni de Munţii Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheţ

Adâncimea de îngheţ în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.



3.4 Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

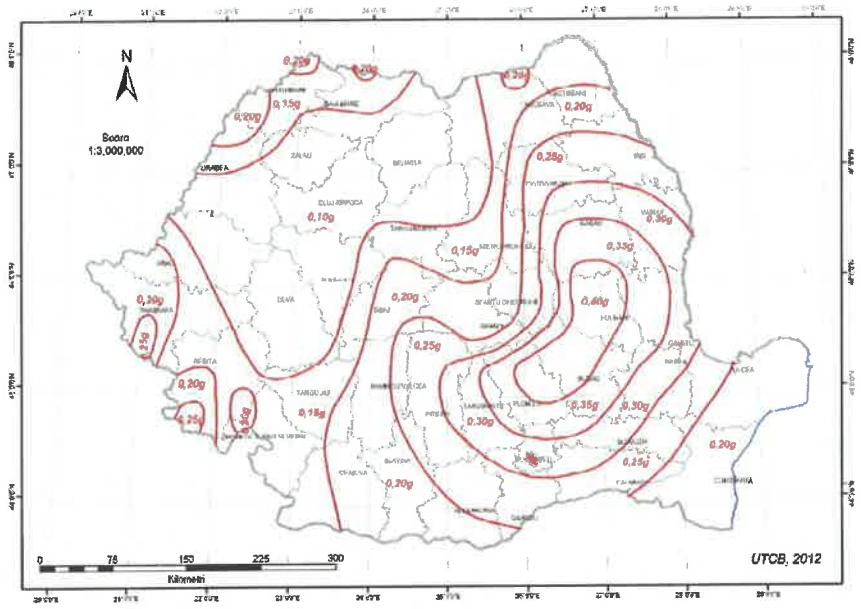
Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitații:
  - Media anuală: 600...700 mm.

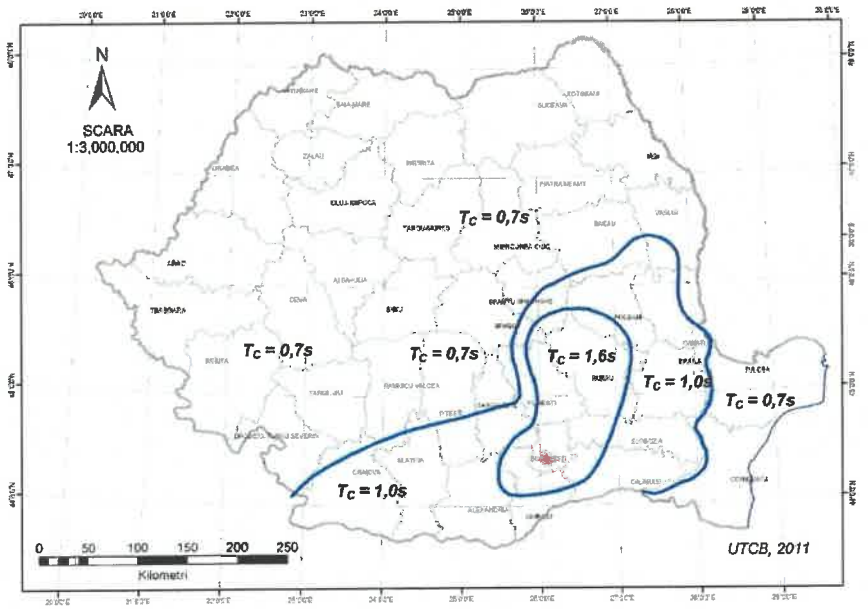
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul 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 Tc = 0,70 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 $\gamma = 18,6$ 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 $M_{2-3} = 9500$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 15^o$
- Coeziune specifică $c = 35$ 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 $\gamma = 18,6$ 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 $M_{2-3} = 9500$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 15°$
- Coeziune specifică $c = 35$ 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:

$$\bar{p}_{conv} = 275,00 \text{ kPa;}$$

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 epuismente 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 ÎNTOCMIT

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex. Ing. PER Călin

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEORGHE

Cod numeric personal: [redacted]

Profesie INGINER

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

În domeniile: TOATE DOMENIILE (A.f.)

În specialitatea: —

privind cerințele esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT (A.f.)

Comisia de examinare Nr. 15

Secretar, ROXANDRA TEODORESCU

Director CRISTIAN-PAUL STAMATIADE

Semnătura titularului [redacted]

Data eliberării

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea [illegible]

Seria B Nr.

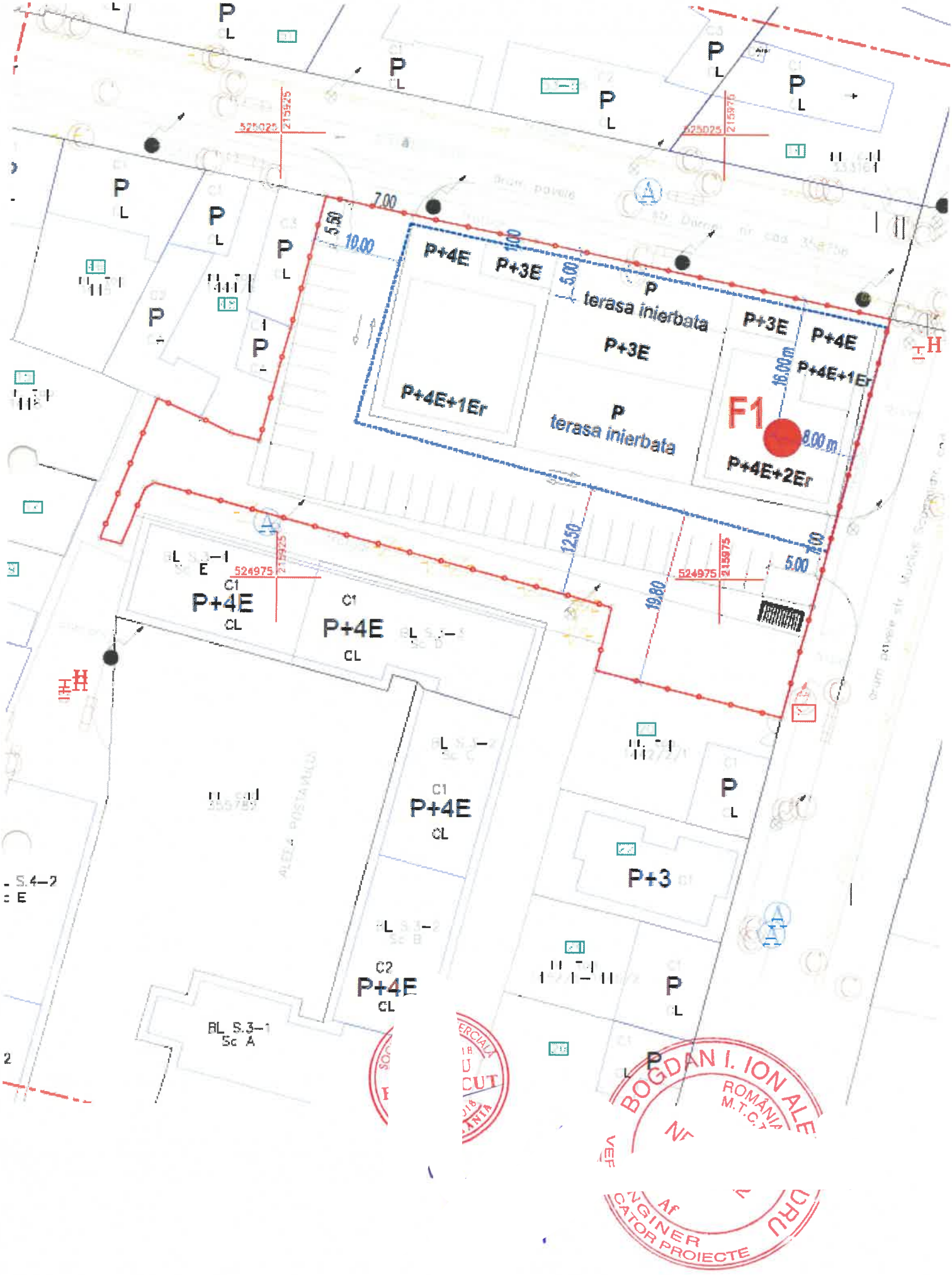
Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la [illegible]	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. 07222

ANEXA 1


P
L
525025
215975
7.00
5.50
10.00
P+4E
P+3E
5.00
terasa inierbata
P+4E+1Er
16.00 m
F1
8.00 m
P+4E+2Er
12.50
19.80
524975
C1
C2
CL
BL. S.3–1
Sc. A
P+3
ALEEA POSTAVARU
BOGDAN I. ION ALE
ROMANIA
M.T.C.T
CUT
CRU
NGINER
CATOR PROIECTE

FIȘA FORAJULUI F 1

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
ARAD, STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Șantierul: Arad, CF 346214, jud. Arad
Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: SC Dominus SRL

Data începerii: 05.02.2024
Data finalizării: 05.02.2024

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratificației	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba			Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate					Greutatea volumică	Indicele porilor	Porozitatea	Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistență	Grad de îndesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	Coeziunea specifică	Rezistența la penetrare con
				nr. probei	adâncimea			Pietriș mare 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005..0.05	Argilă < 0.005 mm													
		adân-cimea	grosimea		borcan	ștuț		%	%	%	%	%	γ kN/mc	e -	n %	w %	w_L %	w_P %	I_P %	I_C -	I_D -	M_{2-3} kPa	Φ grad	c kPa	R_{pc} daN / cm^2
Sol vegetal		-0.30	0.30																						
Umplutură		-0.50	0.20																						
Argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă		-2.00	1.50	1T	-1.00					30	47	23	18.6	0.86	46.0	30.3	49.9	29.7	20.2	0.97		9500	15.0	31.0	
Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbui cărămizie		-4.00	2.00																						

Verificat

ANEXA 2

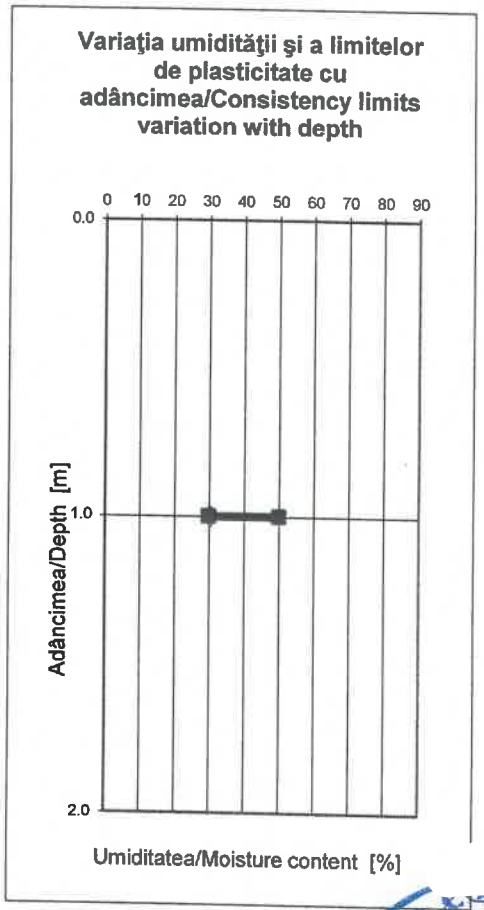
S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1352 / 15.02.2019

VARIAŢIA UMIDITĂŢII ŞI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m_1 [g]	m_2 [g]	m_3 [g]	w [%]
Pb 1	156.6	128.5	35.8	30.3



Şef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAŞ

PO-101-01.03/3

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

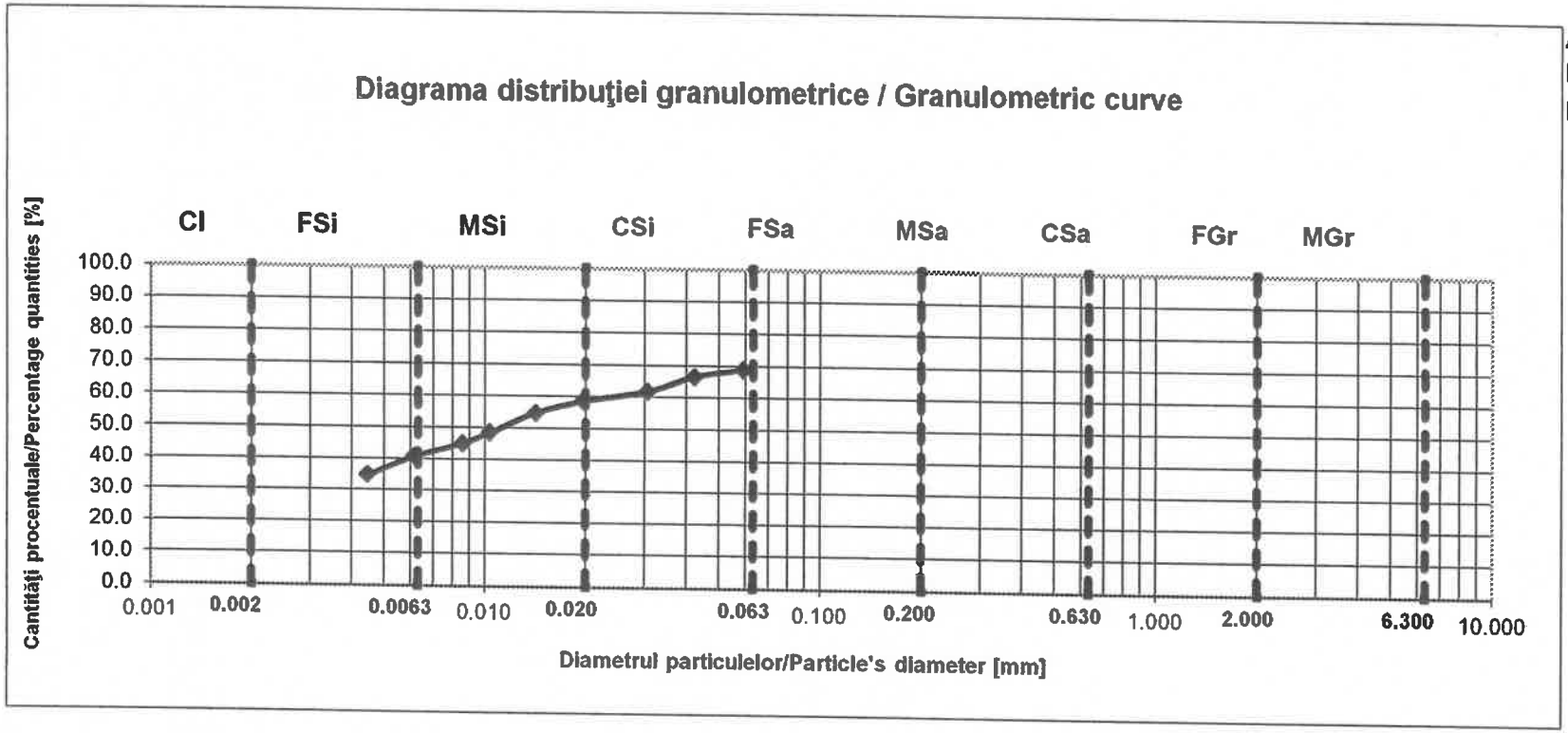
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1353 / 15.01.2024

DETERMINAREA GRANULOZITĂŢII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10^2*eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0207	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 distribuţiei granulometrice / Granulometric curve



Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

Cl -	23 %
FSi -	18 %
MSi -	18 %
CSi -	11 %
FSa -	15 %
MSa -	15 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

Cl -	23 %
Si -	47 %
Sa -	30 %
Gr -	0 %

Total **100 %**

Pământuri fine

Cl	Argilă
Si	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSi	Praf mare

Pământuri grosiere

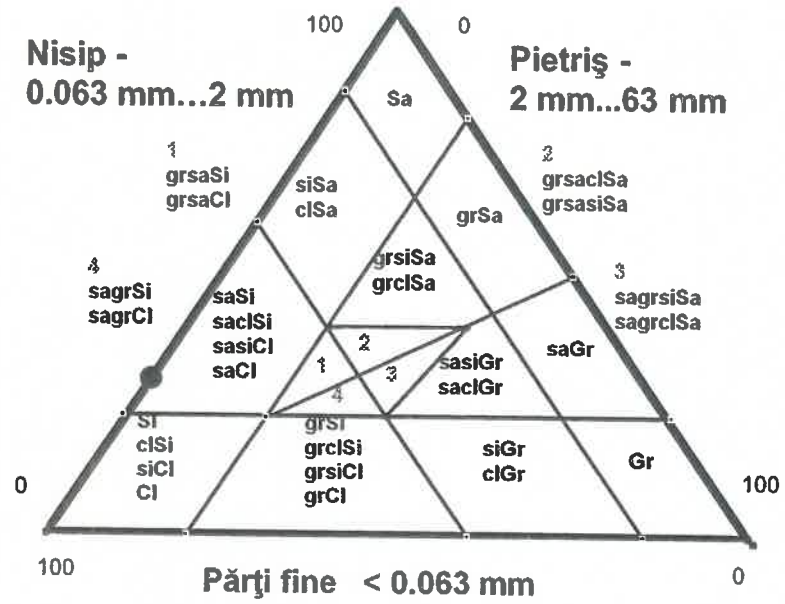
Sa	Nisip
FSa	Nisip fin
MSa	Nisip mijlociu
CSa	Nisip mare
Gr	Pietriş
FGr	Pietriş mic
MGr	Pietriş mijlociu
CGr	Pietriş mare

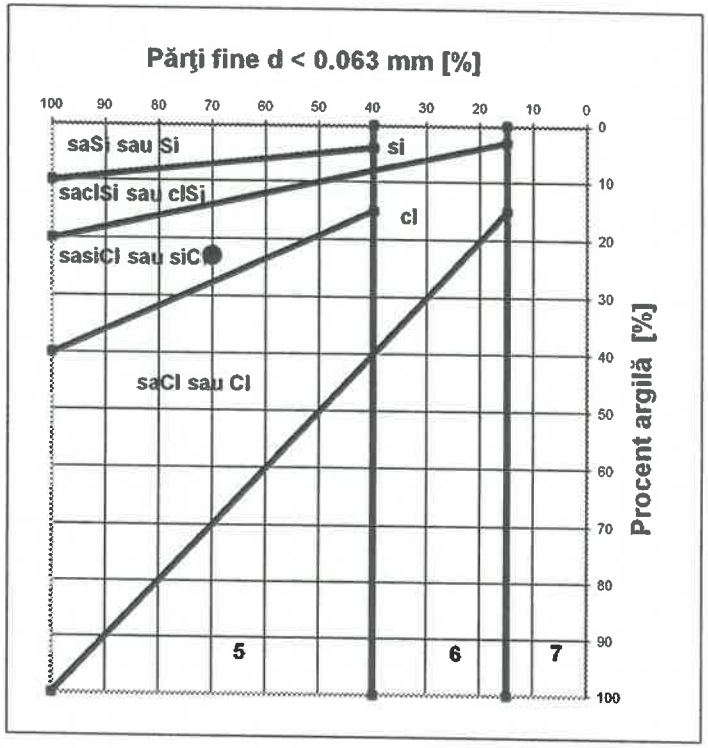
Pământuri foarte grosiere

Co	Bolovăniş
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005





5
Pământuri fine (praf şi argilă)

6
Pământuri mixte (pietriş argilos sau prăfos şi nisip)

7
Pământuri granulare (pietriş şi nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ NISIPOASĂ / SANDY SILTY CLAY - sasiCl

Şef laborator: Ing. Gabriela ARV
Laborant: Corina DUMITRAS

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

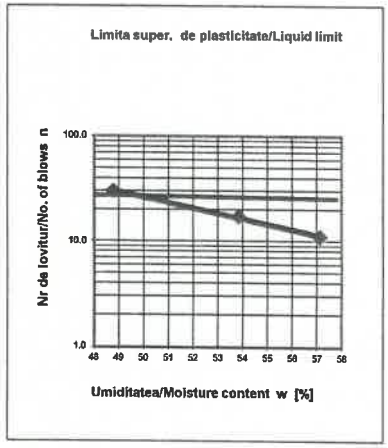
Arad, CF 346214
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

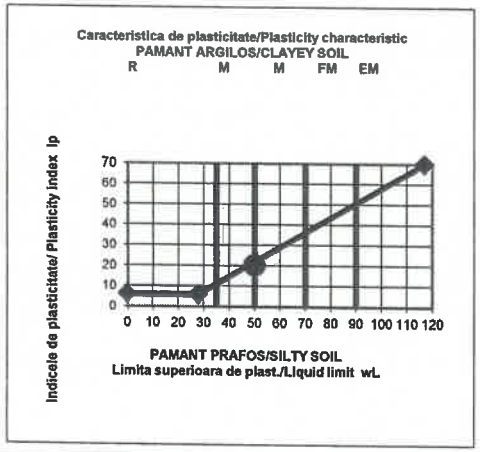
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1359 / 16.01.2015

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

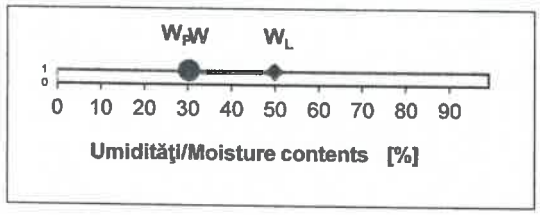
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	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





w_L = 49.9 %



	U.M.	1
m 1	g	25.8
m 2	g	22.8
m 3	g	12.7
w_P	%	29.7

w_P = 29.7 %

	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 %

Şef laborator: Ing. Gabriela ARVA
Laborant: Corina DUMITRAŞ

PO-101-01.06/8/10

A5

20 MAR. 2026

D-NUL CĂPRICEANĂ

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MOI

NR: 25365
DATA: 19/03/2026
COD: 10546

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 24.03.2026

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al _ _____ CUI 18036155
cu sediul /domiciliul în judeţul ARAD
municipiul/oraşul/comuna ARAD
satul _____ cod poştal _____
str. CALEA ZIM[illegible] nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ email danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentaţiei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Şef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

P.U.Z. si R.L.U. "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE "

pentru imobilul/teren situat în judeţul ARAD municipiul/oraş/comuna ARAD
_____ satul _____
sectorul _____ cod poştal _____ str. MUCIUS SCAEVOLA
nr. 16 si 18 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF nr. 365916 Arad si 304902 Arad
_____

Anexez:
- documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 19.03.2026 Semnătura _____

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale şi automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluţionării cererii depuse şi al îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 şi legislaţia naţională în vigoare privind protecţia şi securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terţi doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operaţiunile de prelucrare, beneficiaţi de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricţionarea prelucrării, dreptul la opoziţie, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum şi de dreptul la ştergerea datelor, în condiţiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteţi exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate şi datate, depuse la sediul instituţiei ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informaţii complete şi detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteţi afla la sediul instituţiei sau accesând pagina web a instituţiei www.primariaarad.ro, secţiunea „Prelucrare date".

09 APR. 2026

Δ-NUL CAPRICEANA

1

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.

NR: 33216
DATA: 09/04/2026
COD: 24016

Nr.1715/08.04.2026

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 SRL
ARAD, T. VLADI... NR. 15/A
J 02/...

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Arad

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: DOMINUS SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Calea Zimandului, Nr. 30, Ap. 2, Judet Arad

Activitatea principală: 6810 - Cumpararea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de înregistrare: 18036155 din data de: 13.10.2005

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2/1810/12.10.2005

Data eliberării: 28 DEC 2015

DIRECTOR,
Aurelia Simona AVRAMUTI

Seria B Nr. 1127575

F A C T U R A

Seria RUR Nr. 1042360

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. Reg. Com.: J
C.I.F.: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : SECTOR1
Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Capital social:5.568.830 lei

Cumparator : **TARA PLAN SRL**

Nr. Reg. Com.: J02/1251/2006
C.I.F.: RO18832512
Sediul : STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR.15/A ARAD
Judetul : ARAD
Contul :
Banca :

Nr. facturii : 1042360
Data(ziua,luna ,anul): 12.02.2026
Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ	LEI	1,00	2953,0100	2953,01		
	ARH.TUTU ANDREEA ELENA/SC DOMINUS SRL/STR.DORNEI NR.50/MUCIUS SCAEVOLA NR.16-18/ARAD/AR/S=0,27 HA/PUZ 580 EUR						
	MOD DE PLATA Ord.Plt: 2953,01 Document: 1042360/12.02.2026						
	FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR						
	A01729 ARH.TUTU A.ANDREEA ELENA						
	Intocmit de: CUCIUREANU SORINA						

Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 12.02.2026 ora 11:54:56 Semnaturile	Total din care : accize	**2.953,01** / **0,00**
		Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6) **2.953,01**

BRD
GROUPE SOCIETE GENERALE

Romanian Domestic Payments - Single order

Order

Customer	Reference	Execution date	Status	Signatures
E0210092	[redacted]	11.02.2026	Processing	1 of 1

Order changes

	User	Date	Time
Registration	30210238	11.02.2026	13:12:00
Last change	30210238	11.02.2026	13:12:00
1. Signature	30210238	11.02.2026	13:12:00

Details

Ordering Party	CUI / CNP
TARA PLAN SRL	18832512

Ordering party account
RO14BRDE020SV18955500200

Order Reference	Amount (RON)
3113	2.953,01

Details
TAXA RUR PUZ BENEFICIAR DOMINUS SRL ZONA PROTEJATA MUN ARAD

SUPRAFATA 2.749 MP ARH RUR ANDREEA TUTU

Beneficiary	CUI / CNP
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA	17244352

Beneficiary account	Beneficiary bank
RO36TREZ70020F335000XXXX	MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

ROMÂNIA
JUDEŢUL 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 judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, tul , sectorul , cod poştal , **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 şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **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 documentaţiei 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 construcţii, cu modificările şi 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 construibil 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 in ZIR1,SIR50,LmIII11-Locuinţe condominii de tip vile existente cu regim mic de înălţime: P, imobile construcţii categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălţime P+2.

În vederea realizării investitiei propuse, se va întocmi o documentaţie de urbanism PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ. Se vor asigura accese carosabile, conform HGR 525/1996. Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor si a utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ. Se vor asigura suprafetele minime de spatii verzi conform HCLM ARAD nr 572/2022.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, -Aviz Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad , COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, Protectia Mediului, DELGAZ GRID, Orange, Compania de Transport Public ,PSI, Protectia Civila, Directia de Sanatate Publica Arad, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, RDS, Aviz Serviciul Telecomunicatii Speciale , Directia Generala Logistica , Administrator drum, Politia Rutiera - Serviciul Circulatie ,Avizul Consiliului Judetean Arad, STUDIU DE INSORIRE , precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism. Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate sau in curs de aprobare din zona.

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa 2, de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 . In vederea aprobari documentatia se va prezenta in 3 exemplare, in format analogic si pe suport informatic.

Avizele solicitate au fost stabilite in cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din 14.03.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE , SERVICII SI COMERT , CU AMENAJARILE AFERENTE**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

ROMANIA – PRIMARIA Judeţul Arad - Municipiul Arad 17. 03. 2023 2

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **34,09** lei, conform chitanţei seria **ARXWF** nr. **0224060** din **09/03/2023**, taxă de urgenţă - RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de 20. 03. 2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Paşcalău

INTOCMIT,
Arh. Stanca Ileana

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 27.03.2025 **pana la data de** 27.03.2026

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere prelungire 13958/17.02.2025, nr. registru 55/2025

PRIMAR,
Călin Bibarț

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

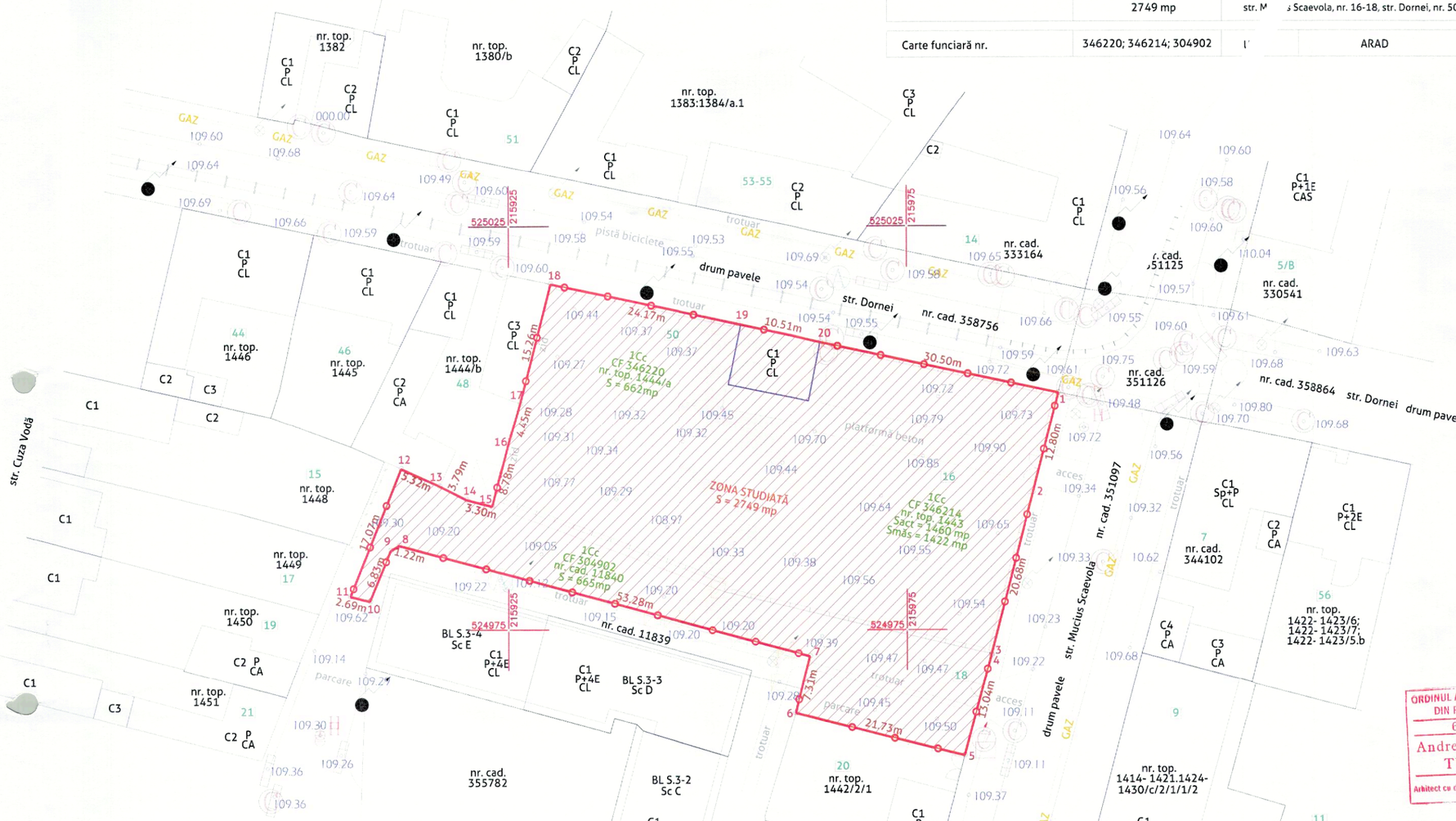
ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

SECRETAR GENERAL,
cons. jr. Liliana Ștefănescu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emiliana Elena Cimpean

Data prelungirii valabilităţii 25.02.2025 OP
Achitat taxa de 10,30 lei, conform chitanţei nr. 13074 din 13.02.2025
Transmis solicitantului la data de 27.02.2025 direct/ prin poştă.

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa	oilului
	2749 mp	str. M	s Scaevola, nr. 16-18, str. Dornei, nr. 50, loc. Arad
Carte funciară nr.	346220; 346214; 304902		ARAD



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 443 27.03.2023

LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- 109.23 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 laturi 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

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea I a TUȚ
Arhitect cu drept d

*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	

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 FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE
Teren proprietate S.C. DOMINUS S.R.L.

Proiectant general: 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: danielaursachi@gmail.com	BENEFICIAR: S.C. DOMINUS S.R.L.	Pr. nr.: 287
		DENUMIRE PROIECT: *PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE , REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"*	
		ADRESA: ..Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad	
		OBIECT:	C.U.
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PLANSA: **PLAN DE SITUATIE PROPUS**	Nr.plansa 01A
Proiectat: arh. Tuțu Andreea			
Desenat: arh.stag. Holomei Oa...			