

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8, identificat prin extrasele de CF intravilan nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, si extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366
INIȚIATOR ȘI PROPRIETAR	MURESAN CALIN-SEBASTIAN; MURESAN LAURA MURESAN IOAN-CRISTIAN; MURESAN ANA-LILIANA; S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail:
SPECIALIST RUR	Arh. Gheorghe Seculici
FAZA	P.U.Z. si R.L.U.
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	06/2025
DATA ELABORARII	IULIE 2025
CONȚINUT VOLUM	PLAN URBANISTIC ZONAL

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

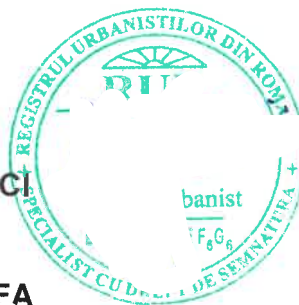
PROIECTANT GENERAL

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.



URBANISM

ARH. GHEORGHE SECULICI



ARH. ALEXANDRA CORNFA

PROIECTANT SPECIALITATE
(DRUMURI)

S.C. CO O CONS S.R.L.
ING. FLC RIN COȘOVEANU

REȚELE EDILITARE

S.C.SMART HOUSE COLOR S.R.L.
ING. IONUȚ NICORAȘ



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**A. PIESE SCRISE:**

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Fișă de responsabilități
4. CUI
5. Certificat de urbanism Nr. 1454 din 19.08. 2022
6. Extrase de Carte Funciară
7. Avize conform C.U. Nr. 1454 din 19.08. 2022

Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
Aviz de oportunitate emis de PMA	03/07.02.2023
Raportul informării și consultării publicului Etapa I - pregătitoare	88378/A5/07.02.2023
Etapa II – Consultarea asupra propunerilor preliminare	53990/20.09.2023 32223,65121/A5/12.09.2023
Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad si plan topografic cadastral vizat de O.C.P.I. Arad	2998/09.11.2022
Compania de Apă Arad S.A.	19850/22.09.2023
Compania de Apă Arad S.A.	927/27.03.2024
Compania de Apă Arad S.A.	928/27.03.2024
S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18201994/05.10.2023 prelungit
Acord Mureșan Călin Sebastian pentru Rețele electrice	
Delgaz Grid S.A.	214722932/02.08.2024
Orange Romania Communications S.A.	257/19.10.2023
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323 274/29.09.2023
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323 273/29.09.2023
Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	03/12.01.2024
Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad	14/30.01.2024
Compania Națională de Transport al Energiei	15373/04.10.2023

Electrice Transelectrica- Serviciul Tehnic STT Timișoara	
Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9429/30.05.2024
Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22377/07.08.2025
Aviz de principiu PMA	2656/Z1/05.02.2024
Acord Direcția Patrimoniu Serviciul de evidență și administrare domeniul public	48190/M2/20.06.2023
MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289.905/08.05.2025
Compania Națională de Căi Ferate CFR – S.A. București Sucursala Regională de căi ferate Timișoara Divizia Tehnică Serviciul O.T.N. Birou Avize CFR	3/6/1/1/73/19.01.2024 Nr. 3 - ALG - 2024
Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Mureș	22/23.04.2024
Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultură Arad	767/27.10.2023
Serviciul Telecomunicații Speciale- Unitatea Militară București	19631/23.10.2024
Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	703/03.12.2024
Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică	579347/17.10.2023
SRI	660 894/11.10.2024
MAPN	D.T. – 11648/10.10.2023
Administratorul drumului C.N.A.I.R.	340/300 din 09.05.2024
Comisia de Sistemare a Circulației	Nr. Ad. 4085Z1/11.02.2025
Aviz Consiliul Județean Arad	09 /08.05.2025
Studiu pedologic	407/08.05.2024
Studiu Geotehnic și Referat de verificare	44/2023/09.11.2023

8. Dovada RUR

9. Plan de acțiune - Implementare investiții propuse prin PUZ

10. Memoriu_general

11. Regulament_local_urbanism

B. PIESE DESENATE:

1. Încadrare în localitate a zonei ce face obiectul PUZ conform prevederilor PUG	01_U
2. Situația existentă	02_U
3. Reglementări urbanistice zonificare	03_U
4. Reglementări echipare edilitare	04_U
5. Proprietatea asupra terenurilor Circulația juridică a terenurilor	05_U
6. Posibilă mobilare	06_U
7. Ilustrare urbanistică	07_U
8. Posibilă parcelare	08_U

Întocmit de
arh: **Alexandra CORNEA**



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1.	CAPITOLUL I	3
	INTRODUCERE	3
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	3
1.2.	OBIECTUL PUZ-ULUI	4
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE	5
1.4.	PRECIZARI PRIVIND ELABORAREA DOCUMENTATIEI	6
2.	CAPITOLUL II	6
	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1.	EVOLUTIA ZONEI	6
2.2.	INCADRAREA IN LOCALITATE	7
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4.	DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC	8
2.5.	CIRCULATIA	11
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	11
2.7.	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE	
	REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE	13
2.8.	ECHIPARE EDILITARA	13
2.9.	PROBLEME DE MEDIU	14
2.10.	OPTIUNI ALE POPULATIEI	14
3.	CAPITOLUL III	15
	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	15
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2.	ZONE DE PROTECTIE IMPUSE	15
3.3.	PREVEDERI ALE PUG	16
3.4.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.5.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	16
3.6.	ZONIFICARE FUNCTIONALA –	17
	REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	17
3.7.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	38
3.8.	PROTECTIA MEDIULUI	43
3.8.1.	Diminuarea, eliminarea surselor de poluare	43
3.8.2.	Prevenirea producerii de riscuri naturale	44
3.8.3.	Apele uzate	44
3.8.4.	Colectarea deseurilor	44
3.8.5.	Terenuri degradate	44
3.8.6.	Perdele de protectie	44
3.8.7.	Bunuri de patrimoniu	44
3.8.8.	Incadrarea in prevederile P.U.G.	45
3.9.	SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA	
	DISFUNCTIONALITATILOR	45
3.10.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	45

3.10.1.	Tipuri de proprietate teren	45
3.10.2.	Circulatia terenurilor	45
4.	CAPITOLUL IV	45
CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		45
4.1.	INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.	45
4.2.	PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE	46
4.3.	APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.	46

Intocmit de
arh: **Alexandra CORNEA**



MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI **PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL**

AMPLASAMENT Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8,
identificat prin extrasele de CF intravilan nr.
357379, 357369, 306291, 352526, 352527,
352972, 352004, si extravilan CF nr. 352261,
356477, 356476, 356466, 356465, 325366

INITIATOR SI PROPRIETAR **MURESAN CALIN-SEBASTIAN;
MURESAN LAURA
MURESAN IOAN-CRISTIAN;
MURESAN ANA-LILIANA;
S.C. FREE STYLER S.R.L.,
S.C COMPANIA TOMA S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL **S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**
Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad
e-mail:

FAZA **P.U.Z. si R.L.U.**

NR. PROIECT
PROIECTANT GENERAL **06/2025**

DATA ELABORARII **August 2025**

1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarilor: Muresan Calin-Sebastian; Muresan Laura; Mursesan Ioan-Cristian; Muresan Ana-Liliana; SC Free Styler SRL; S.C. Compania Toma S.R.L., in vederea amenajarii incintei cu constructii destinate comertului, prestarilor de servicii, birouri, depozitare si hotel.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1454/ 19.08.2022 eliberat de Primaria Municipiului Arad pentru terenul situat in judetul Arad, Municipiul Arad, strada Siriei, nr. 8, identificat prin extrasele de CF intravilan nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, si extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366.

Terenul are suprafata totala de 70 125,00 mp.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. se bazeaza pe solicitarile investitorilor respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism, emis de Primaria Municipiului Arad.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre investitor si proiectant, in scopul realizarii acestei investitii.

Tema- program principala se constituie din amenajarea unei zone cu **functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel**, in regim de incinta administrata ca un ansamblu unitar, realizata astfel incat sa se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul intre indicii constructivi si indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvata in cadrul sistemului urbanistic si programului arhitectural in raport cu suprafata terenului;

Asigurarea acceselor pietonale si carosabile in zona;

Sistematizarea si mentinerea eficienta a terenului pentru asigurarea confortului vital al populatiei si functiunilor ce vor ocupa zona.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru aceasta investitie sunt:

- Schimbarea destinatiei terenului din teren arabil, si partial reglementat, in zona cu caracter mixt: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, in regim de incinta administrata ca un ansamblu unitar;
- Reglementarea functionala – zone functionale dominante, functiuni compatibile, functiuni permise cu conditii, functiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate;
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale si secundare;
- Reglementarea accesului la utilitatile urbane;
- Reglementarea parcarilor – numar minim de locuri, diferentiere in functie de utilizatori;
- Reglementarea spatiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetatie, tipuri de gazon;
- Stabilirea de interdictii sau restrictii de construire temporare sau permanente;
- Dotari de interes public;
- Propunerea de realizare a investitiei va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, in contextul respectarii mediului inconjurator si a mediului construit existent, cat si continuitatea dezvoltarii zonei;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs de elaborare/aprobare, din zona.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Constructii noi:

Cladiri pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel;

- b) Constructii si retele tehnico edilitare necesare punerii in functiune a constructiilor propuse;
- c) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta, platforme gospodaresti;
- d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulatii rutiere, circulatii pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi si plantate;
- e) Imprejmuire perimetrala;
- f) Iluminat arhitectural;
- g) Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
- h) Drumuri de incinta si accesul autospecialelor de interventie 7,00m;
- i) Racorduri pentru acces carosabil din drumul colector aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 482/2020 si H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020 fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

Documentatia faza P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. si actualizata, Legea nr. 350/2001, HGR 525/1996, si Codul Civil.

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentatii urbanistice

Pentru intocmirea documentatiei s-au studiat documentatiile urbanistice valabile in zona studiata, inclusiv documentatiile de urbanism ce sunt in curs de aprobare.

- **P.U.G. si R.L.U. Municipiul Arad;**
Conform P.U.G si Regulamentul aferent, terenurile se afla in U.T.R. nr. 28.
 - functiunea este de locuire si functiuni complementare admise – spatii comerciale si prestari servicii,
 - In U.T.R. 28 exista interdictie de construire pana la elaborare P.U.D. sau P.U.Z.
- **H.C.L.M. Arad nr. 669 din 15 decembrie 2023 privind aprobarea solutiei preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad**
- **H.C.L.M. Arad nr. 290 din 30 mai 2024 privind modificarea Hotararii nr. 669 din 15 decembrie 2023 privind aprobarea solutiei preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad**
- **P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 2020 si H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020** – "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"; (H.C.L.M. Arad 511/2020 modifica art. 3 din H.C.L.M. Arad 482/2020).
 - functiunea dominanta este zona de comert/servicii si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+3E,
 - Functiunile complementare admise sunt: circulatie pietonala si rutiera, a ciclistilor, parcare si garaje publice subterane, spatii verzi si de protectie, mobilier urban si echipare edilitara.
- **PUZ SI RLU aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 391 din 26 iulie 2023** - "Zona pentru servicii si comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire si amenajare acces"

- funcțiunea dominantă este zona de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E.
- **Certificat de urbanism nr. 1454/ 19.08.2022** pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent- funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

B. Studii de fundamentare

- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic.

1.4. PRECIZARI PRIVIND ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Prezentă documentație PUZ a fost elaborată în etapele anterioare de către echipa de proiect constituită din următorii specialiști: ARH. GHEORGHE SECULICI RUR, S.C. SIMPLU CADD S.R.L., S.C. COSO CONS S.R.L., și S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.

În urma încetării contractului dintre Beneficiar și Proiectantul General inițial, finalizarea documentației pentru etapa de avizare la Arhitectul Șef a fost preluată de către S.C. SIMPLU CADD S.R.L., în calitate de elaborator principal pentru această fază, menținând aceeași echipă de specialiști, inclusiv urbanistul responsabil cu drept de semnătură asupra PUZ.

2. CAPITOLUL II

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Aradul este unul din marile orașe din vestul țării. Este situat la 46°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Muresului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Muresului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Muresului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretaiera drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare - nod de cai rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a cailor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

În prezent, amplasamentul studiat se află în intravilanul/extravilanul municipiului Arad, iar conform P.U.G. aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588 din 14 noiembrie 2023 privind prorogarea termenului cuprins în Hotărârea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad se află parțial în U.T.R. nr. 28 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – LMr28h (interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D..)

Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea unor mari societăți comerciale, furnizoare de servicii și amenajările necesare, care au determinat extinderea intravilanului municipiului. Aceste societăți sunt: Dedeman, Selin's, Quark Motors, Manolo, Altex, Jumbo, Remarkt, Selgros, stația de distribuție carburanți Mol, amplasate în zona de sud a zonei studiate, iar cele din partea de vest sunt: Autoschunn Mercedes și Optimal Auto Service.

O dată cu implementarea tuturor documentațiilor de urbanism și a investiției propuse, infrastructura ce va deservește obiectivele va prezenta un punct important în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul/intravilanul municipiului Arad, in partea de est a orasului, intre drumul national DN 7 (Calea Radnei) care se afla la Sud de amplasamentul studiat, si calea ferata Bucuresti-Arad aflata la limita Nordica, iar in partea de Nord-Vest amplasamentul studiat se invecineaza cu Centura si strada Siriei.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: : terenuri arabile in extravilan/intravilan, Calea Ferata linia CF 200 Coslariu – Curtici;

Sud: PUZ aprobat cu functiunea de Comert si servicii si drum colector care face legatura intre Calea Radnei (DN7) si strada Siriei, respectiv Calea Radnei – (DN7 Bucuresti – Arad),

Est: : terenuri arabile in extravilan/intravilan, curti constructii si retele electrice de inalta tensiune LEA 110 KV;

Vest: Centura si strada Siriei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona plana, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorita depunerilor de deseuri necontrolate in timp, nivelmentul terenului natural este cuprins intre 110,22MNM si 113,76MNM.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Cutremure de pamant – nu este cazul.

Inundatii, in zona studiata nu exista cursuri de apa, astfel zona studiata nu este inundabila.

Alunecari de teren, pe amplasament nu exista riscuri de alunecari de teren.

Existenta unor riscuri tehnologice:

La est de amplasament se afla retelele de inalta tensiune LEA 110 kv. Aceasta LEA are o zona de protectie de 18,50 m de o parte si de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat se suprapune partial, in partea de nord-est, cu zona de protectie a liniei electrice.

La nord de amplasament, partial, se afla limita cadastrala CFR, respectiv liniile de cale ferata. Amplasamentul se afla in afara zonei de siguranta de 20,00m fata de axul caii ferate. Distanța cea mai apropiata dintre amplasament si axul liniei de cale ferata este de min. 27,29m. Distanțele fata de axul liniei de cale ferata si limita de proprietate variaza de la 27,29 pana la 61,15m.

Zona de siguranta a liniei de cale ferata, respectiv 20 m de o parte si de alta a axei caii ferate, se afla in afara limitelor terenurilor propuse spre reglementare prin prezenta documentatie.

Amplasamentul se afla in zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferate. Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA. si restrictiile vor fi preluate in P.U.G.

Parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 357379, 306291, 356476, 356466 si 325366 se afla in zona de protectie de 100 m din ax a liniei de cale ferata.

Principalele disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare.

Zona studiata este partial nereglementata din punct de vedere urbanistic;

Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe caile de comunicatie majora;

Lipsa parcarilor pentru participantii din trafic;
Lipsa trotuarelor;
Spatiile verzi neamenajate corespunzator;
Existenta drumurilor Calea Radnei, strada Siriei, DN7 si Centura, cu restrictii aferente privind amplasarea cladirilor si amenajarii de drumuri si platforme pe teren;
Existenta liniilor aeriene de inalta tensiune adiacent amplasamentului in zona de est a amplasamentului studiat, respectiv culoarele de protectie ale acestora;
Existenta liniilor aeriene si subterane ce traverseaza amplasamentul studiat.
Imobilele cu extrasele de C.F. nr. 357379 si 357369 au inregistrat suprapunerea imobilului cu coridorul de expropriere inregistrat in C.F. nr. 359459.

2.4. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Date geologice generale, pe baza hartilor intocmite de Institutul Geologic si a informatiilor din cercetarile de teren

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adancime stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului.

Partea sudica a Campiei de vest, in care este inclusa si zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estica a depresiunii panonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetari geologice.

Astfel, in zona de campie au fost executate cercetari geofizice si foraje, care in majoritatea cazurilor au traversat intraga serie de depozite sedimentare si au interceptat fundamentul cristalin. In perioada 1969-1970, au fost executate cercetari hidrogeologice prin doua foraje (nr. 4661 si 4662, situate in partea de nord-vest a cetatii Arad, pe partea stanga a raului Mures. Din datele existente, rezulta ca la alcatuirea geologica a zonei Arad, iau parte formatiuni apartinand Cuaternarului, Pliocenului si Miocenului, care stau pe fundamentul cristalin. Cuaternarul, reprezentat prin depozite leosoide in interfluvii si prin depozite aluvionare in sesul aluvionar al Muresului, are o larga raspandire, acoperind la suprafata intrega zona. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori pietris, nisipuri argiloase si argile nisipoase.

In zona Arad, o importanta deosebita o reprezinta depozitele aluvionare ale conului de dejectie al Muresului, care in forajul nr. 4661 ajung pana la grosimea de 145 m fiind constituite de o alternanta de argile si nisipuri cu elemente de pietris. Pliocenul este reprezentat prin depozite care apartin Levantinului, Dacianului si Potentionului. Prin forajejele executate in zona Arad, limita Dacian – Pontian a fost considerata pe criterii litologice, la 525 m adancime si s-a iesit din Pliocen la adancimea de 1,162 m. Miocenul este reprezentat prin depozite apartinand Sarmatianului, constituite din marne compacte si marne nisipoase, cu intercalatii de nisipuri si gresii slab cimentate si calcare albe-galbui, care stau pe fundamentul cristalin. Prin forajul hidrogeologic nr. 4661, Sarmatianul a fost interceptat intre adancimile 1,162 m- 1,189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul a fost deschis prin forajul hidrogeologic nr. 461, pe intervalul 1,189 m- 1,300 m, fiind constituit din sisturi sericitoase, cloritoase si talcoase, sisturi silicioase si filite.

Formatiunile prezentate mai sus si care iau parte la alcatuirea geologica a zonei cercetate, se afunda de la est catre vest, prezentand o serie de structuri anticlinate largi, asa cum este structura Zadareni la sud de Arad si structura Turnu la vest, zona Arad situandu-se pe flancul nordic al structurii Zadareni.

Date geotehnice obtinute din studii geotehnice realizate pentru constructiile existente din vecinatate, din harti de zonare geotehnica din amplasament sau din vecinatate, din arhive accesibile

În funcție de adâncimea de fundare pentru care optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prafoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prafoase, nisipuri fine sau grosiere, pietrisuri, numit și pamanturi necoezive).

Straturile de argile prafoase prezintă caracteristici care le definesc ca pamanturi cu umflări și contractii mari (PUMC):

- $A_2 = 19.0 - 31.0$ (conținut de particule fine);
- $I_A = 1.19 - 3.88$ (indice de activitate);
- $C_v = 75.84 - 102,6\%$ (contractie volumică);
- $U_L = 60.0 - 110 \%$ (umflare liberă)

Caracteristicile geotehnice ale pamanturilor:

- $\gamma = 18.8 - 19.7 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pamantului);
- $I_c = 0.76 - 1.01$ (indice de consistență);
- $N = 34.8 - 41.3 \%$ (porozitate); - $e = 0.54 - 0.70$ (indicele porilor);
- $M_{2-3} = 10526 - 30769 \text{ kPa}$ (modul de deformare edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$ (unghiul de frecare interioară);
- $c = 29.0 - 115.9 \text{ KN/m}^2$ (coeziune);
- $K_a = 0.563$ (coeficientul împingerii active).

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrisuri, surpermeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între $k = 7 \times 10^{-4} \text{ cm/s}$ ÷ $1.1 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$.

Presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea talpii fundației $B=1,00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00 \text{ m}$, este cuprinsă în limitele $P_{conv} = 200-500 \text{ kPa}$. Pentru lățimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_{D1} \text{ (kPa)}$$

În care C_B – corecție de lățime, C_D – corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5 \text{ m}$ se determină cu relația

$$C_B = P_{conv} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa)},$$

K_1 coeficient:

- Pentru pamanturi necoezive (cu excepția nisipurilor prafoase) $K_1 = 0,10$
- Pentru nisipuri prafoase și pamanturi coezive $K_1 = 0,05$

Corecția de adâncime pentru $D_f < 2 \text{ m}$, se determină cu relația:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa unde } K_2 = 2,0$$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra talpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în KN/m^3

Reteaua hidrografică

Muresul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Muresul izvorăște din Munții Hășmasu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplita, traversează Transilvania separând Podisul Tarnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Rusca,

strabate Dealurile de Vest, Campia de Vest trecand prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsa in raul Tisa. Pentru 22,3km raul marcheaza frontiera romano-ungara.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 80cm, conform STAS 6054 – 77.

Clima si regimul pluviometric

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

Conditiiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoarii parametrii:

Temperatura aerului:

- Media lunara minima: -1,2oC – Ianuarie;
- Media lunara maxima: +21,5 oC – Iulie, August;
- Temperatura minima absoluta: -35,53oC;
- Temperatura maxima absoluta: +42,5oC;
- Temperatura medie anuala: +10,7oC;

Precipitatii:

- Media anuala: 600...700mm.

Regimul eolian

Principalele vanturi care bat in judet sunt: Vantul de Vest si Austrul. Vantul de vest este determinat de anticicloul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vant cald si umed care provoaca precipitatii abundente in lunile mai si iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatica si se simte in toate anotimpurile. Vara este cald si uscat "Saracila", in vreme ce iarna aduce umezeala si modereaza temperatura.

Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70\text{sec}$.

Cercetari geotehnice si stratificatia terenului

Sucesiunea litologica, in general, cuprinde pamanturi coezive si depozite aluvionare.

Pamanturile coezive formeaza un complex de argile prafoase, prafuri argiloase si argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se incadreaza in categoriile pamanturilor cu plasticitate mijlocie, mare si foarte mare. Formatiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt practic vartoase si partial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi si/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se incadreaza in categoria pamanturilor cu plasticitate mare. Formatiunile coezive sunt de tipul "foarte sensibile la inghet", fiind considerate terenuri medii de fundare

Apa subterana

Apa subterana este interceptata la cote cuprinse intre 0,70 m – 2,50 m, in functie de anotimp si de nivelul raului Mures.

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 îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. Cai de comunicare rutiera

Circulația rutieră din zona studiată se desfășoară în prezent pe Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, și pe Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a drumului național DN7.

Transportul în comun se desfășoară pe Calea Radnei, DN7, strada Siriei și Centura Est, fără stații în apropierea amplasamentului studiat.

Paralel cu Calea Radnei, DN7, există două linii de transport în comun, de tramvai, care face legătura între municipiul Arad și comunitățile Vladimirescu, Cicir, Mandruloc și Ghioroc.

Nu există amenajări specifice pietonilor.

Circulația ciclistă se desfășoară pe Calea Radnei, DN7, Centura Est și strada Siriei.

În prezent, accesul auto și pietonal se realizează din Calea Radnei.

2.5.2. Cai de comunicare feroviara

Terenul este amplasat pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu – Curtici, intersecția Glogovat – Arad, de la km 625+469 până la km 625+273, la o distanță minimă de 27 m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Linia CF 200 Coslariu – Curtici, este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică, și se află la nord de incinta propusă pentru reglementare.

La acest amplasament traseul liniei CF DI și DII este în aliniament, rambleu de 1-1,5 m.

Suprastructura căii este alcătuită din sine 60 pe traverse de beton, prindere elastică, cale fără joante, linii electrificate. În vecinătatea amplasamentului există la km 625+666 o trecere la nivel, care face legătura cu strada Siriei (DN 7).

În zona amplasamentului nu există instalații CFR.

Referitor la circulația feroviara, terenurile identificate cu extrasele de CF nr. 357379, 306291, 352261, 356477, 356476, 356466 și 325366 intra sub incidența zonei de protecție 100 m a căilor ferate.

Planul urbanistic zonal va ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Incinta studiată propusă spre reglementare, este compusă din 13 parcele conform extraselor de CF, în suprafața de 70.125,00 mp, cu categoria de folosință arabil, cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Extravilan/ intravilan	Suprafața (mp) Conform CF	Suprafața (mp) Conform masuratori	Proprietari
1.	357379	Arabil	intravilan	2.670	2.670	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
2.	357369	Arabil	intravilan	5.322	5.322	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
3.	306291	Arabil	intravilan	3.169,00mp	3.169,00 mp	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
4.	352526	Arabil	intravilan	3.739	3.739	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
5.	352527	Arabil	intravilan	233	233	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
6.	352972	Arabil	intravilan	2.338	2.338	MURESAN LAURA, MURESAN CALIN SEBASTIAN

7.	352004	Arabil	intravilan	1.050,00mp	1.050,00mp	MURESAN CALIN SEBASTIAN
8.	352261	Arabil	extravilan	7.128,00mp	7.128,00mp	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
9.	356477	Arabil	extravilan	20.304	20.304	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
10.	356476	Arabil	extravilan	5.342	5.342	SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L.
11.	356466	Arabil	extravilan	4.658	4.658	SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.
12.	356465	Arabil	extravilan	3.272	3.272	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
13.	325366	Arabil	extravilan	10.900,00mp	10.900,00 mp	MURESAN IOAN-CRISTIAN si sotia MURESAN ANA LILIANA
Suprafata totala a terenurilor propuse pentru reglementare conform masuratori si extraselor de Carte Funciara						70.125,00 mp

Zona nu este expusa riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurata.

Principalele caracteristice ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In zona studiata prin P.U.Z. se constata urmatoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Cai de comunicatie rutiera: Calea Radnei, parte a drumului national DN 7, si Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a drumului national DN7;
- Calea ferata - linia CF 200 Coslariu – Curtici;
- Retele edilitare – subterane si supraterane (retele de transport energie electrica aeriene si subterane, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale);
- Teren arabil in extravilan/intravilan;
- Zona mixta cu functiunile de comert si servicii, conform **P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 2020 si H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020** – "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"; (H.C.L.M. Arad 511/2020 modifica art. 3 din H.C.L.M. Arad 482/2020).
- Constructii cu caracter de servicii si functiuni complementare;
- Regimul maxim de inaltime este max. P+3E.

Relationari intre functiuni

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul/intravilanul municipiului Arad, in partea de est a orasului, intre drumului national DN 7 (Calea Radnei) care se afla va Sud de amplasamentul studiat, si calea ferata CF 200 Coslariu – Curtici aflata la limita Nordica, iar in partea de Nord-Vest amplasamentul studiat se invecineaza cu Centura de Nord si strada Siriei.

In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter de comert, servicii si functiuni complementare.

Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafata totala de 70.125,00 mp si este compus din 13 parcele conform extraselor de C.F. parcele cu categoria de folosinta arabil in intravilan si extravilan, identificate prin extrasele de CF Intravilan: CF nr. 357379, CF nr. 357369, CF nr.306291, CF nr.352526, CF nr.352527, CF nr. 352972, CF nr.352004 si Extravilan: CF nr. 352261, CF nr.356477, CF nr.356476, CF nr.356466, CF nr.356465, CF nr.325366, au functiunea de teren arabil.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Incinta propusa pentru reglementare reprezinta proprietatea privata a proprietarilor Muresan Calin-Sebastian; Muresan Laura; Muresan Ioan-Cristian; Muresan Ana-Liliana; SC Free Styler SRL; S.C. Compania Toma S.R.L., fara constructii si cu sarcini. Parcelele identificate cu C.F.

nr. 357379 si 357369 au inscris suprapunerea imobilului cu coridorul de expropriere inscris in C.F. nr. 359459.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit si aspect calitative ale fondului construit

In perimetrul zonei studiate sunt edificate constructii.

In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona studiata este dotata cu servicii de interes local.

Asigurarea cu spatii verzi

In stadiul actual, terenurile studiate sunt libere de constructii si fara spatii verzi amenajate.

Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, astfel se vor realiza spatii verzi cu rol decorativ si de protectie.

Zona in studiu nu are organizate spatii verzi in parcuri sau scuaruri individualizate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

Nu exista fond construit in incinta studiata.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7\text{sec.}$ si un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, iar caile de comunicatie carosabile si feroviare cu zonele de protectie apartin domeniului public, respectiv privat al statului.

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

- Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare.
- Zona studiata este partial nereglementata din punct de vedere urbanistic;
- Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe caile de comunicatie majora;
- Lipsa parcarilor pentru participantii din trafic;
- Lipsa trotuarelor;
- Spatiile verzi neamenajate corespunzator;
- Existenta drumurilor Calea Radnei, strada Siriei, DN7 si Centura, cu restrictii aferente privind amplasarea cladirilor si amenajarii de drumuri si platforme pe teren;
- Existenta liniilor aeriene de inalta tensiune adiacent amplasamentului in zona de est a amplasamentului studiat, respectiv culoarele de protectie ale acestora;
- Existenta liniilor aeriene si subterane ce traverseaza amplasamentul studiat.

2.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare de apa si canalizare, retele de telecomunicatii, electricitate, si gaze naturale.

În incinta studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă și energie electrică.

Amplasamentul studiat este traversat de rețele electrice aeriene și subterane de joasă tensiune.

2.9. PROBLEME DE MEDIU

În zona nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zona.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zona nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

Zone de protecție impuse.

Distanța minimă de amplasare a construcțiilor propuse față de marginea părții carosabile a DN 7 este de 23.30 m, aflându-se în afara zonei de protecție a drumului național.

Având în vedere traficul dezvoltat prin obiectivele propuse se propune amplasarea unor parapete de protecție în zona intersecției străzii Siriei cu pasajul superior peste linia CF Arad-București, în vederea protecției pilonilor P1 și P2. Lungimea parapetilor este de L1=47.50 m, respectiv L2=40.00 m.

La est de amplasament se află rețelele de înaltă tensiune LEA 110 kv. Aceasta are o zonă de protecție de 18,50m de o parte și de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat se suprapune parțial, în partea de nord-est, cu zona de protecție a liniei electrice.

Incinta studiată se află în zona de protecție a căii ferate CFR– 100,00m din axul liniei de cale ferată de o parte și de alta a acesteia. În zona de protecție de 100m se pot construi doar cu respectarea condițiilor impuse din Avizul CFR. În zona siguranta a căii ferate CFR– 20,00m din axul liniei de cale ferată de o parte și de alta a acesteia, nu sunt edificate construcții, drumuri.

Incinta studiată nu se află în această zonă de siguranță a căii ferate .

2.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populația din zona nu este afectată negativ de realizarea investiției.

Amplasamentul studiat este intravilan/extravilan arabil, situat într-o zonă în care predomină funcțiunea de servicii și comerț și funcțiuni complementare.

Poziția pe care o ocupă, cu expunerea la drum colector care face legătura între Calea Radnei (DN7) și strada Siriei precum și deservirea cu utilități sunt elemente de potențial ale zonei studiate.

Propunerea de dezvoltare propusa prin P.U.Z. este compatibila cu functiunile existente din zona, si va conduce la valorificarea terenurilor existente si la cresterea gradului de dotare a zonei asadar reglementarea amplasamentului fiind benefica pentru zona.

Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse in prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zona.

3. CAPITOLUL III

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constata ca nu sunt elemente nefavorizante solutiei adoptate.

Pentru elaborarea documentatiei au fost intocmite urmatoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor si a cailor de comunicatie;

Studiile si analizele facute, conduc la concluzia ca amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic si poate fi asigurat cu utilitatile necesare.

3.2. ZONE DE PROTECTIE IMPUSE

La est de amplasament se afla retelele de inalta tensiune LEA 110 kv. Aceasta are o zona de protectie de 18,50m de o parte si de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat se suprapune partial, in partea de nord-est, cu zona de protectie a liniei electrice.

Incinta studiata se afla in zona de protectie a caii ferate linia CF 200 Coslariu – Curtici – 100,00m din axul liniei de cale ferata de o parte si de alta a acesteia. In zona de protectie se pot construi doar cu respectarea conditiilor impuse din Avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR S.A.

Incinta studiata nu se afla in zona siguranta a caii ferate linia CF 200 Coslariu – Curtici – 20,00m din axul liniei de cale ferata de o parte si de alta a acesteia.

Se vor respecta normele legale in vigoare privind amplasarea si autorizarea constructiilor in zona de protectie si de siguranta a CF, si anume: O.U.G. nr. 12/1998 modificata prin O.U.G. nr. 83/2016, completata si modificata cu Legea 205/2019, HG 581/1998 si OMTIC 2031/2021. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de interes public in domeniul infrastructurilor de transport si a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor, Infrastructurii si Comunicatiilor.

Parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 357379, 306291, 356476, 356466 si 325366 se afla in zona de protectie de 100 m din axa a liniei de cale ferata.

Constructiile propuse, cu functiunea de comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, se vor amplasa la o distanta de minim 35,76 m fata de axul caii ferate. Imprejmuirile, Drumurile interioare, copertinele, cabina poarta, constructiile edilitare si retelele edilitare necesare investitiei se vor amplasa la o distanta de minim 27,29 m fata de axul caii ferate.

In plansa 03 U_Reglementari urbanistice s-au evidenciat limitele zonei de siguranta si de protectie a liniilor de cale ferata, distantele de la axul liniei de cale ferata (cea mai apropiata fata de amplasamentul reglementat) si constructiile/echipamentele/instalatiile realizate si amenajate pe amplasament. Astfel, in zona de protectie a liniilor de cale ferata (100m stanga-dreapta fata de

axa caii ferate) sunt cuprinse urmatoarele subzone SZM1, SZM2 si SZM3, cu functiunile mixte de comert, servicii, birouri, depozitare si hotel.

3.3. PREVEDERI ALE PUG

Incinta studiata propusa spre reglementare este incadrata partial in intravilan si partial in extravilanul municipiului Arad, conform PUG si Regulamentul aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588 din 14 noiembrie 2023 privind prorogarea termenului cuprins in H.C.L.M. Arad nr. 588 din 14 noiembrie 2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotararea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

In extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

In intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu functiunea de locuire si functiuni complementare admise Spatii comerciale si prestari servicii.

- In U.T.R. 28 exista interdictie de construire pana la elaborare P.U.D. sau P.U.Z.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, nu este expusa riscurilor naturale si nu este inundabila. Terenul aferent investitiei propuse este liber de constructii. Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de cladiri si cele rezervate zonelor verzi.

Pe amplasament exista sunt depuneri de deseuri care au creat denivelari, care in timp au fost acoperite de vegetatie salbatica, necontrolata.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la incinta propusa pentru reglementare ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL se va realiza prin racorduri carosabile la drumul colector, propus prin PUZ : Zona pentru comert : construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, aprobat cu HCLM nr 482 din 2020 si HCLM nr 511 din 18 decembrie 2020. Acest drum colector va face legatura intre Calea Radnei (DN7) si strada Siriei, trecand adiacent fata de laturile Sudice, Vestice si Estice ale terenurilor studiate.

Drumul colector este identificat prin extrasele de CF nr. cad. 365091, 358262, 359459, si aprobat cu HCLM Arad nr 482/2020 si HCLM Arad nr 511/2020.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform plansei de reglementari urbanistice zonificare 03 U, astfel:

- Amenajare accese auto din drumul colector aprobat cu HCLM Arad nr 482/2020 si HCLM Arad nr 511/2020, la incinta propusa spre reglementare.

- Drum propus privat (drum de servitute de trecere pentru zonificarea propusa) in interiorul limitei de proprietate, cu circulatie privata, cu profilul stradal de min. 12,00 m, reprezentand parte carosabila – min. 7,00 m, trotuare pietonale si spatii verzi.

- Drumurile de incinta (circulatie privata, de deservire a zonificarii propuse)- in regim unitar.

- Circulatia pietonala de incinta va fi alcatuita din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permit circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Accesul si iesirea automobilelor din incinta se vor realiza fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

- Accesul persoanelor cu dizabilitati se va face conform normativelor in vigoare.

- Se vor amenaja parcaje, in functie de destinatia constructiei.

- Parcarea si gararea autovehiculelor se va face in incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numarul de locuri de parcare se vor determina conform prevederilor cuprinse in R.L.U. aferente utilizarii functionale a terenului.

- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

- Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare masinilor si a autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m.

- Circulatia interioara va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

- Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii acceselor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari.

3.6. ZONIFICARE FUNCTIONALA –

REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiata are suprafata de **304.271,00 mp**, interventiile urbanistice in zona se refera la amenajari accese din drumul colector aprobat prin PUZ : Zona pentru comert : construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, conform HCLM nr 511 din 18 decembrie 2020, si extinderea retelelor edilitare existente din zona.

Acest drum colector face legatura dintre Calea Radnei (DN7) si strada Siria. Racordurile drumului colector cu cele doua strazi Calea Radnei si strada Siria (CF nr. 358238) sunt aprobate prin PUZ , avand la baza HCLM Arad nr 482/2020 si HCLM Arad nr 511/2020.

Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de **70.125,00mp**, cuprinzand terenurile cu extrasele de CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi, necesare constructiilor propuse.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Constructii noi:

-Constructii pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse, in regim de inaltime maxim P+3Etaje pentru functiunile de comert, servicii, birouri si depozitare, respectiv de P+6E pentru functiunea de hotel;

b) Constructii de anexe tehnice;

c) Constructii de cabine-poarta de control, copertine ;

d) Constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti;

e) Imprejmuiri;

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta, deviere retele LEA;

g) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcare, alei pietonale si spatii verzi si plantate;

h) Drum propus pentru accesul la lotizarea propusa va fi de minim 7,00 m si accesul

autospecialelor de interventie va fi de minim 7,00m;

- i) Iluminat arhitectural;
- j) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;
- k) Amenajare accese din drumul colector propus in PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei" aprobat cu HCLM Arad nr. 482/2020 si HCLM Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020.

Se va asigura continuitatea imprejmuirii si a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafata, atat de pe platform bretelelor prin pantele transversal ale carosabilului si acostamentului, cat si in lungul acestora.

Se va asigura iluminatul in zona amenajarii parcarilor si a drmurilor prietonale.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure un spatiu suficient pentru parcare. Circulatia pe platforma de parcare va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Ansamblul va fi organizat si operat in **regim de incinta**, cu infrastructura tehnico-edilitara proprie si administrare unitara.

Incinta propusa pentru reglementare va fi impartita in 5 subzone functionale, dupa cum urmeaza:

- SZM1 (proprietate privata) – subzona destinata comertului, prestarilor de servicii, birourilor si hotelului, impartita in:
 - SZM1a – hotel si functiuni complementare;
 - SZM1b – comert, prestari servicii, birouri, depozitare.
- SZM2, SZM3 si SZM4 (proprietati private) – subzone destinate comertului, prestarilor de servicii, birourilor si depozitarii;
- CCra (proprietate privata) – subzona destinata circulatiei carosabile cu servitute de trecere (tip condominiu) si amenajarilor aferente –drum propus cu circulatie privata:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	PROPOS		
		Suprafete (mp)	POT maxim	CUT maxim
01.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL SZM 1a - hotel si functiuni complementare SZM 1b - comert, prestari servicii, birouri, depozitare	46.001,00	60,00% 60,00% 60,00%	SZM 1a - CUT=3,00 SZM 1b - CUT=2,10
02.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	10.000,00	60,00%	2,10
03.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	10.900,00	60,00%	2,10
04.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	1.232,00	60,00%	2,10

05.	CCra – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE –DRUM PROPU	1.992,00	0,00%	0,00
TOTAL SUPRAFATA CONFORM EXTRASE DE CARTE FUNCARA		70.125,00	-	-

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin Planul urbanistic zonal este Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, integrat într-o dezvoltare cu caracter unitar, în regim de incintă administrată ca un ansamblu unitar.

3.6.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, având o infrastructură tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară, astfel încât să asigure o funcționare integrată și eficiența a tuturor funcțiilor mixte propuse.

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

SZM 1a - HOTEL SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SZM 1b - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SCoD - UNITATE FUNCȚIONALĂ

SCoD 1a - construcții hotel și funcțiuni complementare;

SCoD 1b - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare, și funcțiuni complementare;

SCoD 2, SCoD 3 SI SCoD 4 - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare și funcțiuni complementare;

SUBUNITATI FUNCȚIONALE:

CCra – Zona Cai de comunicații rutieră și amenajări aferente - drum propus

Proprietate privată (drum propus care deserveste incintă -de tip condominiu);

SZci - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse;

SZ Va - Zona verde în incintele propuse;

SZ Vb -Zona verde cu rol de protecție față de terenurile arabile -min. 2,50m;

SZTe – Zona tehnico edilitară, platforme gospodărești

CCrP - Cai de comunicații rutieră și amenajări aferente - drum aprobat prin PUZ conform HCLM Arad nr. 482/2020 și 511/2020.

Funcțiunea dominantă a unității este **Zona de funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel cu regim de înălțime maxim P+3E , iar pentru hotel va fi maxim P+6E**. Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, administrată ca un ansamblu unitar, având o infrastructură tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară,

astfel incat sa asigure o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse.

Functiunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1) Cai de comunicatii
- 2) Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3) Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare
- 4) Constructii si instalatii tehnico edilitare, si platforme gospodaresti necesare incintei studiate.

SZM1- SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SZM 1a - HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM1a:

A. HOTEL SI CAZARE:

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

B. Functiuni complementare

Comert:

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv hypermarket
- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artizanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
 - Centru de afaceri si spatii de lucru
- Locuinte de serviciu

C. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmuiuri, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de siguranta (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de siguranta;
- In zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata, se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei: LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate
 - Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la Utilizari permise cu conditii);
- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
Este interzisa amplasarea de platforme de pre colectare a deseurilor urbane.

SZM 1b - COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM1 b:**A. Comert:**

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv hypermarket
- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artisanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

B. Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii pentru soferi, piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat

C. Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

D. Depozitare:

- Depozite si antrepozite pentru stocarea de marfuri si materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare si nealimentare
- Spatii logistice pentru distributie en-gros si en-detail

E. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmui, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului

- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de siguranta (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de siguranta;
- In zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata, se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- in zona de siguranta a liniei electrice 110kv, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de protectie
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei:

HOTELURI SI UNITATI DE CAZARE, AGENTII DE TURISM, cu respectarea:

- Normelor de urbanism si protectie a mediului
- Reglementarilor privind siguranta la incendiu si securitatea publica
- Compatibilitatii cu functiunile comerciale, de birouri si depozitare

LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate

- Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la Utilizari permise cu conditii);
- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;

Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SZM1- SZM1a si SZM1b**Subzona pentru spatii verzi amenajate**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;

- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent;
- imprejmuire;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforma gospodareasca.

Subzona circulatie carosabila cu amenajarile aferente

Se permite amplasarea urmatoarelor:

- cai de comunicatie, trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane, platforme gospodaresti.
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire.

Subzona pentru spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta, copertine;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Subzona tehnico edilitara

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcari, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

INDICATORI URBANISTICI

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE =2,10

CUT max. Pentru HOTEL =3,00

REGIMUL DE INALTIME

- In SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel
H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)
H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)
- Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (141,76 NMN) fata de cota terenului sistematizat

SZM2; SZM3; SZM4 -**SUBZONE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM2, SZM3 si SZM4:

A. Comert:

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv tip supermarket
- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artisanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

B. Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Spalatorie haine, dusuri, vestiare, bucatarii pentru soferi
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)

C. Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

D. Depozitare:

- Depozite si antrepozite pentru stocarea de marfuri si materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare si nealimentare
- Spatii logistice pentru distributie en-gros si en-detail

E. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor

meteorice, rețele de apă, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, Sisteme de energie regenerabilă: panouri fotovoltaice, solare gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, platforme gospodărești.

Dotări ale incintelor propuse:

- o spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parcaje la sol și multietajate, parking-uri, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Construcții de agrement:

- 1) Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3) Construcții provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Construcții temporare de alimentație publică și comerț.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- În zona de protecție de 100,00m față de axul căii ferate, se va putea construi doar cu obținerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- în zona de siguranță a liniei electrice 110kv, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de protecție
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei: LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate
 - o Locuințe de serviciu (Locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la Utilizări permise cu condiții);
- Este interzisă desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

SZM2, SZM3 și SZM4

Subzona pentru spații verzi amenajate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate;

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent;
- imprejmuire;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforma gospodareasca.

Subzona circulatie carosabila cu amenajarile aferente

Se permite amplasarea urmatoarelor:

- cai de comunicatie, trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane, platforme gospodaresti.

- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire.

Subzona pentru spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta, copertine;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Subzona tehnico edilitara

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcare, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCra –Zona cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus
Proprietate privata (drum propus care deserveste incinta -de tip condominiu);
Parcela CCra - pe o suprafata de 1.992,00 mp (2,84 % din suprafata PUZ).

UTILIZARI PERMISE

- cai de comunicatie, trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane, platforme gospodaresti.
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire.

SZci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incintele propuse pentru reglementare

UTILIZARI PERMISE

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale;
- spatii verzi;
- cabina poarta, copertine;
- constructii;
- indicatoare de circulatie si elemente de publicitate;
- constructii si retele tehnico – edilitare, platforme gospodaresti.

V– ZONA VERDE**SV a – ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTELE PROPUSE****UTILIZARI PERMISE**

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

SZ Vb – ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE – MIN 2,50m**UTILIZARI PERMISE**

- spatii verzi;
- circulatii pietonale.
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

3.6.2. BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	84.360,00	27,73	32.756,00	10,77
02.	TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	43.929,00	14,44	25.408,00	8,35
03.	COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	106.809,00	35,10	176.934,00	58,15
04.	CAI DE COMUNICATII RUTIERE CU AMENAJARILE AFERENTE (STR. SIRIA, CALEA RADNEI, TRASEU DN7, PASAJ DENIVELAT PESTE LINIA CF) DRUM COLECTOR CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM PUZ APROBAT CU HCLM ARAD NR. 511 DIN 18.12.2020	52.977,00	17,41	52.977,00	17,41
		4.361,00	1,43	4.361,00	1,43
05.	CAI DE COMUNICATII FERROVIARE	11.494,00	3,78	11.494,00	3,78
06.	CANALE	341,00	0,11	341,00	0,11
TOTAL GENERAL		304.271,00	100	304.271,00	100

3.6.3. BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
02.	TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	18.521,00	26,41	0,00	0,00
03.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	46.001,00	65,60
04.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
05.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
06.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76

07.	CCra – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUȘ-PROPRIETATE PRIVATA	0,00	0,00	1.992,00	2,84
TOTAL GENERAL		70.125,00	100	70.125,00	100

SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL					
Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	46.001,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	26.220,57	57,00
		0,00	0,00	1.380,03	3,00
		0,00	0,00	27.600,60	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.200,20	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	9.200,20	20,00
TOTAL GENERAL		46.001,00	100	46.001,00	100

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE =2,10

CUT max. Pentru HOTEL =3,00

CONDITII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;

- Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

- retragerea minima admisa fata de limita Vestica-Sudica dinspre drumul colector va fi de minim 6,83 m, respectiv 10,00 m fata de limita Sudica dinspre drumul colector;

- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre strada Siriei (C.F. nr. 358238) va fi de minim 1,49 m;

- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre Calea Ferata va fi de minim 10,00 m;

- retragerea minima admisa este de 12,00 m fata de limita de proprietate Nordica (SZM2);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate Estica, dinspre drumul propus Ccra;
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate Estica (SZM2);

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanța se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre.
- Distanța minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.
- Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.
- Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile cu functiunea de **HOTEL va fi max. P+6E;**
- Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile cu functiunea de **COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE va fi max. P+3E.**

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru vizitatori, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru comert prestari servicii: vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati;
- pentru birouri vor fi asigurate cate un loc de parcare la 30 de persoane.
- Pentru hotel, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- Se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilitati si 2 locuri pentru autocare.

Se vor respecta HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- minim 20 % din suprafata terenului.
- Se vor respecta prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

SZM2; SZM3; SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM2:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.000,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	5.700,00	57,00
		0,00	0,00	300,00	3,00
		0,00	0,00	6.000,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.000,00	100	10.000,00	100

POT max.= 60%

CUTmax. = 2,10

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM3:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.900,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	6.240,00	57,25
		0,00	0,00	300,00	2,75
		0,00	0,00	6.540,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00

04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.900,00	100	10.900,00	100

POT max.= 60%

CUTmax. = 2,10

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM4:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	1.232,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	702,24	57,00
				36,96	3,00
		0,00	0,00	739,20	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL		1.232,00	100	1.232,00	100

POT max.= 60%

CUTmax. = 2,10

CONDITII DE AMPLASARE**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:****SZM2** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Est (drum propus-CCra);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest-Sud (drum propus-CCra);

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus-CCra);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE**SZM2** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limitele de proprietate dinspre Nord-Vest (SZM1), si Nord-Est (SZM3), respectiv 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Vest (SZM1);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord (Cale Ferata);

- retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate Sudica (SZM4);
- SZM4** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare
- retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate Nordica, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud (proprietati invecinate);
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- SZM2** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare
- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord-Est (calea ferata);
- SZM3** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest (SZM2);
 - retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate);
 - retragerea minima admisa este de 18,50 m in zona de protectie a retelei de inalta tensiune LEA 110 kV, masurata de-o parte si de alta a axului acesteia.
- SZM4** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Est (proprietati invecinate).
- Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile cu functiunea de **COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE** va fi **max. P+3E**.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- minim 20 % din suprafata terenului.
- Se vor respecta prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

CCra – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUȘ- PROPRIETATE PRIVATA

Bilant teritorial Incinta reglementata –CCra:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL	1.992,00	100	0,00	0,00

02.	CIRCULATIE CAROSABILA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPU	0,00	0,00	1.992,00	100
TOTAL GENERAL		1.992,00	100	1.992,00	100

CCra – CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**UTILIZARI PERMISE**

- cai de comunicatie (construire), circulatii auto si pietonale, trotuare, refugii, treceri pietoni, piste pentru biciclete, accesuri pietonale, accesuri carosabile, spatii stationare auto, parcuri, spatii verzi si plantatii de aliniament, indicatoare de circulatie;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- retele tehnico edilitare si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

SZci– CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE**UTILIZARI PERMISE**

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcuri, circulatii pietonale;
- spatii verzi;
- copertine;
- constructii;
- indicatoare de circulatie si elemente de publicitate;
- retele tehnico – edilitare.

V - ZONA VERDE**SZ Va – ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE****UTILIZARI PERMISE**

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

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

Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie intr-un procent de minim 20,00% avandu-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata si prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu functiuni mixte.

SZ Vb – ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE – MIN 2,50m

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi;
- circulatii pietonale.
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie mica-medie-inalta, inspre terenurile arabile nereglementate.

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

PARCAJE

Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafetele parcajelor se determina conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, in functie de destinatia zonei si constructiilor.

Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996, anexa 5 si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public.

Vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- Spatii de depozitare):
- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adauga un spor de 20%, dar nu mai putin de doua locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activitatii economice, dimensionat conform specificului acestuia.

- Pentru constructii administrative :
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;
 - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
 - Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate respectiv un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;
 - Pentru constructiile financiar-bancare:
 - a) Sedii de banci – sediul central, filiale;
 - b) Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri.
 - (2) Pentru constructiile mentionate la alin. (1) se vor respecta urmatoarele cerinte minime:
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni cu acces public (acces public la ghisee, birouri, alte spatii).
 - (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform punctului (2), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;
 - un spor de 30,00 % pentru functiuni cu acces public.
 - Pentru constructiile comerciale:
 - a) Comert en-detail: - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare; - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
 - b) Alimentatie publica: - 1 loc de parcare la 8 locuri la masa, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
 - c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfasurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
 - d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, cu un spor de 20,00 %.
 - e) Comert en-detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafata desfasurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasarii locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect in parte, dar minim 25% din numarul total al locurilor de parcare vor fi amplasate in subsoluri, demisoluri, parterul constructiilor sau in constructii individuale acoperite.
 - Pentru constructii de turism carora li se aplica prezentul regulament sunt: Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel *.
 - a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numarul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numarul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numarul de camere.
 - b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numarul de camere; -

****,*** nr. locuri de parcare = 40% din numarul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numarul de camere.

c) Motel: - ***,**,* nr. locuri de parcare = 100% din numarul de camere. d) Hostel, youth hostel: - ***,**,* nr. locuri de parcare = 10% din numarul de camere.

- Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, calculate in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte, conform normelor precizate in prezentul regulament.

- In parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati:

- minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 6 locuri pana la 200 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati: 3,70 x 5,40 m.

- Pentru toate functiunile mentionate anterior, numarul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., intr-un procent de minim 25 %, procent raportat la numarul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regula, in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafata de miscare, este de 60 x 250 cm.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile propuse va fi max. P+6Etaje, astfel:

- In SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

- in SZM2; SZM3; SZM4 - Subzone comert, prestari servicii, birouri si depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

- Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (141,76 NMN) fata de cota terenului sistematizat

REGIMUL MAXIM DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR PROPUSE VA FI +29,00 M (143,27 NMN) FATA DE COTA +0,00 (114,27 NMN), ADICA P+6 ETAJE

Cota +0,00= 114,27 NMN

Cota terenului sistematizat= 113,76 NMN

Cota terenului natural= 110,05NMN si 111,51NMN.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a intregii investitii (de tip CONDOMINIU). se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

In zona studiata exista retele edilitare de alimentare cu apa rece potabila, respectiv de canalizare menajera, situate in partea de vest a incintei propuse, dar si solutii de deversare a

apelor pluviale conventional curate (ape epurate in urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

Investitia propusa se va realiza astfel incat toate retelele de apa si canalizare vor fi studiate pentru a satisface nevoile intregii investitii (de tip CONDOMINIU).

Toate retelele vor fi extinse pana la limita de proprietate.

Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta si va fi administrat ca un ansamblu unitar, avand o infrastructura tehnico-edilitara proprie, cu administrare unitara, astfel incat sa asigure o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse.

3.7.1. Alimentarea cu apa potabila

Retelele de apa vor fi confectionate din produse, materiale, substante chimice/amestecuri si echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

Necesarul de apa potabila este:

Necesar de apa potabila	Necesar de apa		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodaresti	120.00	156.00	19.50
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	120.00	156.00	19.50
Total (l/s)	-	-	5.42

unde:

Qzi.med debitul zilnic mediu exprimat in m³ / zi;

Qzi.max debitul zilnic maxim exprimat in m³ / zi;

Qorar.max debitul orar maxim exprimat in m³ / h.

La valorile de debit aferente necesarului de apa potabila se vor adauga coeficienti de acoperire a pierderilor de apa din retea rezultand valorile reale ale consumului / solicitarii de apa potabila, prezentate in tabelul de mai jos:

Cerinta de apa	Cerinta de apa		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodaresti	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apa potabila la obiectiv este necesar realizarea unui bransament de apa din Pe-HD Dn 65 (D.63mm), cu colier cu prindere mecanica si robinet de concesiune de 2". Contorul va fi: contor de apa rece ultrasonic echipat cu o interfata de comunicare de date tip Wireless M-bus, Dn 32mm si olandeze incluse.

Lungimea bransamentului va fi de aproximativ 2.00 m, iar caminul de bransament (apoemtru) se va amplasa pe domeniul public. Atat bransamentul de apa cat si caminul de bransament se vor executa in conformitate cu detaliile din avizul de solutie tehnica pentru bransament de apa potabila emis de catre Compania de Apa Arad S.A., nr. 927 din 27.03.2024.

Reteaua de distributie proiectata va fi de tip ramificat.

Reteaua de distributie a apei reci potabile cuprinde conductele montate subteran, sub cota adancimii de inghet, respectiv accesorii (vane de izolare) montate in camine, prin intermediul carora se asigura transportul apei la consumatori.

Aceasta (reteaua de distributie) va fi dimensionata astfel incat sa asigure transportul debitului maxim orar al cerintei de apa la presiunea necesara.

Pozarea conductelor se face sub cota adancimii de inghet (0.80 m deasupra generatoarei superioare a conductei conform STAS-6054), pe un pat de nisip. In functie de diametrele conductelor, materialul de umplutura din jurul si de deasupra tevilor va fi nisip, material compactat manual, deasupra putandu-se efectua compactari mecanice.

In cazul unor interventii viitoare in zonele de pozare a conductelor, pentru evitarea unor eventuale avarii ale retelelor, se va monta banda avertizoare de culoare albastra, cu inscriptia "APA POTABILA".

Pe traseul conductei de apa se vor monta camine de vane in care se vor amplasa robineti de inchidere pentru fiecare consumator.

3.7.2. Canalizare menajera

Debitul de apa uzata menajera este:

Restitutie apa uzata	Restitutie de apa uzata		
	Qu.zi.med	Qu.zi.max	Qu.orar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodaresti	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29

unde:

Qu.zi.med debitul zilnic mediu de apa uzata menajera exprimat in m³ / zi;

Qu.zi.max debitul zilnic maxim de apa uzata menajera exprimat in m³ / zi;

Qu.orar.max debitul orar maxim de apa uzata menajera exprimat in m³ / h.

Apele uzate menajere de la cladirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o retea de camine si conducte, fiind deversate gravitational in caminul ministatiei de pompare si ulterior, prin pompare, in retelele publice de canalizare.

Se va directiona conducta de refulare a statiei de pompare spre caminul existent din vecinatatea Pensiunii Roua, de pe strada Siriei.

Apele uzate menajere se vor incadra conform prevederilor NTPA 002/2002.

Pentru retelele de canalizare din incinta, conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufa si garnitura din cauciuc, montate ingropat sub limita de inghet, la adancimi cuprinse intre 100 cm si 250 cm, sub cota terenului amenajat, intr-un pat de nisip.

Caminele de canalizare au fost prevazute din beton prefabricat cu diametrul interior de 1m, conform STAS 2448/82. Avand in vedere amplasarea retelei caminele vor fi acoperite cu placi din beton armat, cu rama si capac din fonta de tip carosabil, clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel incat la debite minime sa se realizeze viteza de autocuratie de 0.7m/s, iar la debite maxime sa nu se depaseasca viteza maxima admisa de 4m/s, conform NP133- 2013. Astfel se asigura eliminarea eroziunii canalelor datorata frecarii nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicata antrenate de apa uzata.

Reteaua de preluare a apelor uzate menajere de la statia de pompare si pana la caminul existent de canalizare menajera de pe strada Siriei va fi executata din teava Pe-HD D.90mm.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscriptia "CANALIZARE".

La incrucisarea canalelor cu retele de telefonie, retele electrice etc. se va respecta legislatia in vigoare SR 8591-2006 – Retele edilitare subterane – Conditii de amplasare, cat si cele impuse prin avizele de amplasament.

3.7.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor si apele pluviale de pe drumuri unde nu exista riscul contaminarii cu hidrocarburi se vor evacua gravitational pe spatiul verde, sau vor fi preluate de retelele de canalizare pluviala proiectate (daca este cazul), urmand ca in urma epurarii acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (daca exista risc de contaminare) sa fie deversate in Canalul de Transport aflat in administrarea A.N.I.F. din zona.

Zona de deversare se va consolida pe 2 metri in amonte si in aval, respectiv fundul de canal, iar conducta de refulare va fi prevazuta cu o clapeta de sens.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufa si garnitura din cauciuc, Dn 200 ... 400mm, montate ingropat sub limita de inghet, la adancimii cuprinse intre 100cm si 350cm sub cota terenului amenajat, intr-un pat de nisip.

In cazul implementarii unei retele de canalizare pluviala, vor fi prevazute camine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confectionate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab si racorduri conducte;
- inel – element drept;
- cap tronconic;
- inel de aducere la cota;
- capac circular din fonta, cu rama si ventilatie, cu rezistenta de 400 kN.

3.7.4. Alimentare cu apa in caz de incendiu

Alimentarea cu apa a hidrantilor exteriori si a hidrantilor interiori se realizeaza de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei statii de pompare subterane (alcatuita dintr-un grup de pompare cu pompe active si pompa de rezerva). Reteaua exterioara de alimentare a hidrantilor exteriori este din teava de polietilena de inalta densitate PEHD.

Din aceasta retea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEHD.

Hidrantii exteriori propusi sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la retea de apa rece potabila, alimentata din caminul de apometru. Timpul de refacere a rezervei de apa pentru stingere este 24 de ore.

3.7.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni de la centrale termice cu functionare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale se realizeaza din conducta de presiune medie existenta existent din zona.

3.7.6. Alimentare cu energie electrica

Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasa tensiune de la postul de transformare din zona, existent pentru viitoarea extindere, aflat in zona Str. Siriei - Plantarea in LEA 20Kv existente a 1 stalp SC15015, echipat cu cate un separator tripolar 24Kv conform DY595 RO. In acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale, avand fiecare un BMPT, conform plansei anexate.

Realizare LES 20 Kv cu cabluri de A1 3x185 mmp montate in tuburi.

Alimentarea cu energie electrica a fiecarui obiectiv se va realiza de la BMPT-ul propus in fata amplasamentului.

Caracteristicile energetice a fiecarui obiectiv aproximativ: $P_i = 60,0 \text{ kW}$; $P_{sa} = 48 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \phi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 540,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 432,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \phi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Racordarea fiecarui BMPT realiza cu cablu tip CYAbY – F 3X95+50+1X70 mm².

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii si comert s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie pentru, un coeficient de utilizare 0,8 si un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Alimentarea interioara cu energie electrica a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasa tensiune amplasat in zona tehnica a fiecarei cladirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmand a fi instalate: pe orizontala – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticala – in ghene speciale pentru instalatii electrice.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal si de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antiefractie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalatii de protectie: instalatii de impamantare generala, echipotentializare si de protectie contra loviturilor de trasnet.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

Alimentarea interioara cu energie electrica a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasa tensiune amplasat in zona tehnica a cladirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmand a fi instalate: pe orizontala – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticala – in ghene speciale pentru instalatii electrice.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal si de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antiefractie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalatii de protectie: instalatii de impamantare generala, echipotentializare si de protectie contra loviturilor de trasnet.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate, precum si racordarea la retelele existente se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

3.7.7. Gospodarie comunală

In municipiul Arad, colectarea deseurilor se face centralizat de firma specializata, pe intreg teritoriul orasului cu utilaje adecvate. Pentru incinta se vor asigura containere si pubele EU se prevede preselecia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane - vegetale, hartie, sticla, plastic, etc.

Dupa colectare, toate deseurile sunt transportate si depuse la rampa ecologica, gestionarea lor facandu-se in concordanta cu normele EU.

Gospodarie comunală - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de catre o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

Se vor amplasa doua platforme gospodaresti in zona celor doua accese in incinta propusa spre reglementare care vor deservi intregul ansamblu si care vor fi astfel dimensionate incat sa satisfaca necesarul intregului ansamblu (de tip CONDOMINIU).

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie si nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusa riscurilor naturale, nu este inundabila, iar terenul are stabilitatea asigurata.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Lucrarile propuse nu influenteaza semnificativ regimul apelor de suprafata sau subterane si nici obiectivele existente si programate in zona.

Propunerile si masurile de interventie - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc in executie urmatoarele categorii de probleme analizate distinct in studiul de specialitate:

3.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apa menajera sunt deversate in canalizarea menajera publica, existenta in zona studiata;
- apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational printr-un sistem de camine si conducte din PVC-SN4 in Canalul Transport aflat in administrarea ANIF. Doar la nevoie si doar in cazul in care acest canal ANIF nu poate absorbi intreaga cantitate de ape pluviale de pe amplasament, se ia in considerare ca ultima alternativa si deversarea apelor pluviale la sistemul public de evacuare a apelor pluviale aflat in zona studiata. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in Canalul Transport sau daca este cazul in reseaua publica;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - apele uzate vor fi evacuate in conducta de canalizare publica a orasului;
- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita - in combinatie cu precipitatiile - calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

3.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin pozitia ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurata (nu exista riscul unor alunecari de teren), nu este cuprinsa in zona inundabila, nu prezinta pericole de explozie accidentala (pe teren nu se depoziteaza carburanti sau substante periculoase).

3.8.3. Apele uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, si camine si se vor deversa in bazinul de retentie propus care are rolul si de statie de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate, din fata amplasamentului.

Apele provenite de pe acoperisul cladirilor sunt considerate ape fara impuritati si se vor colecta printr-o retea de camine si de conducte din PVC tip SN4.

Apele pluviale colectate de pe cladiri se vor deversa gravitational in bazinele de retentie propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe strazile propuse, platformele de parcare si drumurile din incinta si cele de acces sunt considerate ape impure (potential infestate cu hidrocarburi) si se vor colecta printr-o retea de camine si de conducte din PVC tip SN4.

Inainte de a fi deversate in bazinele de retentie, apele pluviale impure provenite de pe platformele de parcare si drumuri, vor fi trecute prin separatoare de namol, de hidrocarburi si produse petoliere.

3.8.4. Colectarea deseurilor

In municipiul Arad, colectarea deseurilor se face centralizat de firma specializata, pe intreg teritoriul orasului cu utilaje adecvate. Pentru incinta se vor asigura containere si pubele EU se prevede preselecia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane - vegetale, hartie, sticla, plastic, etc.

Dupa colectare, toate deseurile sunt transportate si depuse la rampa ecologica, gestionarea lor facandu-se in concordanta cu normele EU.

Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de catre o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

Se vor amplasa doua platforme gospodaresti in zona celor doua accese in incinta propusa spre reglementare care vor deservi intregul ansamblu si care vor fi astfel dimensionate incat sa satisfaca necesarul intregului ansamblu (de tip CONDOMINIU).

3.8.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.8.6. Perdele de protectie

Sunt propuse zone verzi de protectie pentru a delimita zona propusa fata de zona arabila.

3.8.7. Bunuri de patrimoniu

Amplasamentul nu se afla in zona bunurilor de patrimoniu.

3.8.8. Incadrarea in prevederile P.U.G.

Propunerile prezentului P.U.Z. se incadreaza optim in prevederile P.U.G. Arad deoarece va fi continuata extinderea si dezvoltarea economica a zonei.

Rețelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

Viitoarele investitii in zona se vor completa armonios, circulatia carosabila este fluenta, iar accesul la teren va fi amenajat astfel incat sa nu fie afectata circulatia de pe drumul adiacent.

Nu vor fi afectate negativ caile de comunicatii, zonele invecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.9. SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITATILOR

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Se vor respecta impunerile prevazute de institutiile avizatoare.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**3.10.1. Tipuri de proprietate teren**

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local, si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Arad, respectiv privat al statului.

3.10.2. Circulatia terenurilor

In vecinatatea amplasamentului, pe domeniul public, exista rețele edilitare la care se va face racord.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., in conformitate cu legislatia in vigoare si cu solutia tehnica adoptata.

Maniera, etapele concrete si termenele de realizare se muleaza evident dupa posibilitatile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale in domeniu.

4. CAPITOLUL IV**CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE****4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.**

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate in capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezulta fara echivoc ca propunerile pentru acest P.U.Z. se incadreaza in prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul si extravilanul municipiului. Prevederile actualului P.U.Z. preiau in totalitate caracteristicile din P.U.G. Prevederile actualului P.U.Z. au tinut cont de situatia existenta pe amplasamentele imediat invecinate.

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE

care sa sustina si sa permita materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare, platforme gospodaresti, parcaje, circulatii carosabile si realizarea racordurilor de acces la incinta propusa pentru reglementare;
- constructii propuse comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel.

Aceste functiuni sunt amplasate distinct in zona, permit o corecta grupare functionala si o etapizare corespunzatoare a lucrarilor cu minima afectare a vecinatatilor.

Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta, beneficiind de infrastructura tehnico-edilitara proprie si administrare unitara, pentru a asigura o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse (comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel).

Enumerarea prezentata nu este obligatorie si ca prioritati de interventie - ele fiind dictate evident de sursele de finantare pentru diversele lucrari dar obligatorie este in toate situatiile asigurarea cu toate utilitatile a tuturor obiectivelor inainte de punerea lor in functiune.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentatiei, consideram ca ea reflecta potentialul si cerintele zonei, respectiv orasului, asigurand o continuitate a dezvoltarii economice intr-o zona ce ofera bune premize in acest sens.

Restrictiile posibile – functionale, de destinatie, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri si detaliate in regulamentul aferent P.U.Z.-ului.

Pentru etapele urmatoarele, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z. consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M. Arad;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism si autorizatii de construire - a unor solutii arhitectural - peisagere valoroase, nesablonate, ce sa confere o reala personalitate a acestei zone.

Intocmit

Arh. Alexandra CORNEA

Specialist RUR

Arh. Gheorghe SECULICI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL****DENUMIREA
PROIECTULUI****PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII,
BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL****AMPLASAMENT**

Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8,
identificat prin extrasele de CF intravilan
nr. 357379, 357369, 306291, 352526,
352527, 352972, 352004, si extravilan CF
nr. 352261, 356477, 356476, 356466,
356465, 325366

**INITIATOR
SI PROPRIETAR**

**MURESAN CALIN-SEBASTIAN;
MURESAN LAURA
MURESAN IOAN-CRISTIAN;
MURESAN ANA-LILIANA;
S.C. FREE STYLER S.R.L.,
S.C COMPANIA TOMA S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.
Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad
e-mail:

FAZA**P.U.Z. si R.L.U.****NR. PROIECT
PROIECTANT GENERAL****06/2025****DATA ELABORARII****August 2025**

CUPRINS RLU

CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE 4

- 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) 4
- 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII 4
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE 6

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 8

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT 8

- Art. 1. Terenuri agricole din extravilan 8
- Art. 2. Terenuri agricole din intravilan 8
- Art. 3. Suprafete impadurite 8
- Art. 4. Resursele subsolului 8
- Art. 5. Resurse de apa si platforme meteorologice 8
- Art. 6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate 8
- Art. 7. Protejarea patrimoniului natural construit 8

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 8

- Art. 8. Siguranta in constructii 8
- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale 10
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice 10
- Art. 11. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice 10
- Art. 12. Asigurarea echiparii edilitare: 10
- Art. 13. Asigurarea compatibilitatii functiunilor 11
- Art. 14. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului 11
- Art. 15. Lucrari de utilitate publica 12

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 12

- Art. 16. Orientarea fata de punctele cardinale 12
- Art. 17. Amplasarea fata de drumuri publice 12
- Art. 18. Amplasarea fata de cai navigabil existente si cursuri de apa potential navigabile 14
- Art. 19. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. 14
- Art. 20. Amplasarea fata de aeroporturi 15
- Art. 21. Amplasarea fata de aliniament 15

Art. 22. Amplasarea in interiorul parcelei 17

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 17

Art. 23. Accesuri carosabile 17

Art. 24. Accesuri pietonale: 18

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA 18

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente 18

Art. 26. Realizarea de rețele tehnico - edilitare 18

Art. 27. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare 18

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII 19

Art. 28. Parcelarea 19

Art. 29. Inaltimea constructiilor 20

Art. 30. Aspectul exterior al constructiilor 21

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI 21

Art. 31. Parcaje 21

Art. 32. Spatii verzi si plantate 23

Art. 33. Imprejmuiri 24

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA 24

3.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE 24

3.2 BILANT TERITORIAL 25

Art. 34. Obiective si modalitati de operare 28

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE 28

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA 42

CAPITOLUL VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE. 42

Intocmit de

arh: **Alexandra CORNEA**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL****CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE****1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este parte integranta a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) si detaliaza reglementarile acestuia in forma scrisa. Acesta este obligatoriu si se aplica exclusiv terenurilor identificate prin extrasele CF Intravilan: CF nr. 357379, CF nr. 357369, CF nr.306291, CF nr.352526, CF nr.352527, CF nr. 352972, CF nr.352004 si Extravilan: CF nr. 352261, CF nr.356477, CF nr.356476, CF nr.356466, CF nr.356465, CF nr.325366, situate in Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03U Reglementari urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- Legi si acte normative 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 a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- Configuratia parcelei, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odata cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/16.08.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 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;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu modificari prin Legea nr. 82/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea si completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul (MS) nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

- O.G. 107/2022 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative;
- PUG Arad;
- H.C.L.M. Arad nr. 588 din 14 noiembrie 2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotararea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad
- Hotararea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad;
- Hotararea nr. 187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad;
- Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor;
- Alte acte de autoritate publica nationala sau locala, precum si alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

In aplicarea prezentului RLU se va tine cont de cele mai noi acte legislative si normative in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din intravilan cat si din extravilan, si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul aflat in in Jud. Arad , intravilanul/extravilanul municipiului Arad, str. Siriei, nr. 8, identificat prin extrasele de CF Intravilan: CF nr. 357379, CF nr. 357369, CF nr.306291, CF nr.352526, CF nr.352527, CF nr. 352972, CF nr.352004 si Extravilan: CF nr. 352261, CF nr.356477, CF nr.356476, CF nr.356466, CF nr.356465, CF nr.325366, care face obiectul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.). Regulamentul local de urbanism se aplica pentru toate interventiile de pe acest teren, stabilind reglementari specifice pentru autorizarea si executarea constructiilor.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- Schimbarea destinatiei terenului din teren arabil, si partial reglementat, in zona cu caracter mixt: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, in regim de incinta administrata ca un ansamblu unitar;
- Reglementarea functionala – zone functionale dominante, subzone, functiuni compatibile, functiuni permise cu conditii, functiuni interzise;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de inaltime, aliniamente, in concordanta cu functiunea propusa in in incintele studiate - zona servicii, comert, cazare – in concordanta cu functiunile admise in zona;
- Studiarea acceselor si relatiile cu vecinatatile;

- Reglementarea acceselor auto si pietonale;
- Reglementarea acceselor la utilitatile urbane;
- Reglementarea parcarilor – numar minim de locuri, diferentiere in functie de utilizatori;
- Reglementarea spatiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetatie, tipuri de gazon;
- Interventii la drumul colector aprobat cu **HCLM Arad nr. 482/2020** si **HCLM Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020**, in vederea realizarii accesului auto intrare-iesire la incinta propusa pentru reglementare;
- Propunerea de realizare a investitiei va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, in contextul respectarii mediului inconjurator si a mediului construit existent, cat si continuitatea dezvoltarii zonei;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs, din zona studiata.

Zonificarea functionala propusa stabileste conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, asigurandu-se ca dezvoltarea urbanistica respecta normele stabilite pentru zona respectiva. Detaliile zonificarii sunt prezentate in plansa 03 U - Reglementari urbanistice – zonificare, care ofera un ghid clar pentru utilizarea terenului in concordanta cu cerintele urbanistice specifice.

ZONA STUDIATA are suprafata de 304.271,00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la amenajari accese din drumul colector aprobat prin PUZ : Zona pentru comert : construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, conform **HCLM Arad nr. 482/2020** si **HCLM Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020**, si extinderea retelelor edilitare existente din zona.

Acest drum colector face legatura dintre Calea Radnei (DN7) si strada Siriei. Racordurile drumului colector cu cele doua strazi Calea Radnei si strada Siriei (CF nr. 358238) sunt aprobate prin PUZ , avand la baza **HCLM Arad nr. 482/2020** si **HCLM Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020**.

Drumul colector este identificat prin extrasele de CF nr. cad. 365091, CF nr. cad. 358262 si CF nr. cad. 359459.

INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE are suprafata de 70.125,00mp, cuprinzand terenurile cu extrasele de CF Intravilan: CF nr. 357379, CF nr. 357369, CF nr.306291, CF nr.352526, CF nr.352527, CF nr. 352972, CF nr.352004 si Extravilan: CF nr. 352261, CF nr.356477, CF nr.356476, CF nr.356466, CF nr.356465, CF nr.325366. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, circulatii auto si pietonale, amenajarea de spatii verzi, necesare constructiilor propuse.

Ansamblul va fi organizat si operat in **regim de incinta**, cu infrastructura tehnico-edilitara proprie si administrare unitara.

Încinta propusa pentru reglementare va fi împartita în 5 subzone functionale, dupa cum urmeaza:

- SZM1 (proprietate privata)– subzona destinata comertului, prestarilor de servicii, birourilor si hotelului, împartita în:
 - SZM1a – hotel si functiuni complementare;
 - SZM1b – comert, prestari servicii, birouri, depozitare.
- SZM2, SZM3 si SZM4 (proprietati private)– – subzone destinate comertului, prestarilor de servicii, birourilor si depozitarii;
- CCra (proprietate privata) – subzona destinata circulatiei carosabile cu servitute de trecere (tip condominiu) si amenajarilor aferente –drum propus cu circulatie privata.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu afecteze vecinatatiile.

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice;

Nu s-au identificat constructii existente cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala.

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Art. 3. Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Art. 4. Resursele subsolului

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare judet.

Art. 5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art. 6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Art. 7. Protejarea patrimoniului natural construit

Nu este cazul.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**Art. 8. Siguranta in constructii**

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin **Certificatul de urbanism nr. 1454/ 19.08.2022** eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Se vor respecta conditiile **Avizului De Amplasament nr.19850 din 22.09.2023** emis de **Compania de Apa Arad S.A.**

Se vor respecta conditiile **Avizului de solutie tehnica pentru Bransament de apa potabila nr.927 din 27.03.2024** emis de **Compania de Apa Arad S.A.**

Se vor respecta conditiile **Avizului de solutie tehnica pentru Racord Canal menajer nr.928 din 27.03.2024** emis de **Compania de Apa Arad S.A.**

Se vor respecta conditiile **Avizului De Amplasament nr.18201994 din 05.10.2023 emis de S.C. E-Distributie Banat S.A. (RETELE ELECTRICE)**. Conform aviz in zona exista LEA 0,4kV si LES 0,4kV ce nu apartin Operatorului de distributie, solicitantul va obtine obligatoriul avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice

Se vor respecta conditiile **Avizului De Amplasament nr. 214722932 din 02.08.2024 emis de Delgaz Grid S.A.**

Se vor respecta conditiile **Avizului De Amplasament nr. 257 din 19.10.2023 emis de Orange Romania Communications S.A.**

Se vor respecta conditiile **Acordului De Amplasament nr. 323 274 din 29.09.2023 emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad – P.S.I.**

Se vor respecta conditiile **Acordului De Amplasament nr. 323 273 din 29.09.2023 emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad – P.C.**

Se vor respecta conditiile **notificarii de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 03 din 12.01.2024 emisa de Directia de Sanatate Publica a judetului Arad.**

Se vor respecta conditiile **Acordului nr. 14 din 30.01.2024 emis de Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Arad.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 15373 din 04.10.2023 emis de Compania Nationala de Transport al Energiei Electrice Transelectrica- Serviciul Tehnic STT Timisoara.**

Se vor respecta conditiile **din Decizia etapei de incadrare nr. 9429 din 30.05.2024, emis de APMA.**

Se vor respecta conditiile **Avizului de principiu, nr. 22377/07.08.2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana.**

Se vor respecta conditiile **Avizului de principiu nr. 2656/Z1/05.02.2024, emis de PMA.**

Se vor respecta conditiile **Acordului nr. 48190/M2/20.06.2023 emis de Directia Patrimoniu Serviciul de evidenta si administrare domeniul public, PMA.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 289.905 din 08.05.2025, emis de MAI, Inspectoratul de Politie Judetean Arad, MAI, Inspectoratul de Politie Judetean Arad, Serviciul Rutier.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 3/6/1/1/73/19.01.2024 Nr. 3 - ALG - 2024, emis de Compania Nationala de Cai Ferate CFR – S.A. Bucuresti Sucursala Regionala de cai ferate Timisoara Divizia Tehnica Serviciul O.T.N. Birou Avize CFR.**

Se vor respecta conditiile **Avizului de Gospodarire A Apelor Romane nr. 22/ 23.04.2024, emis de Administratia Nationala Apele Romane, Administratia Bazinala de Apa Mures.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 261/U/27.10.2023, emis de Ministerul Culturii-Directia Judeteana pentru Cultura Arad, astfel:**

- Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica;

- Prezentul aviz este valabil pentru faza de PUZ, cu conditia completarii in Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investitie de a opri lucrarile si de a anunta DJC Arad si Primaria localitatii asupra descoperirilor, in cazul in care, in timpul lucrarilor de infrastructura, apar puncte cu vestigii arheologice, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003;

- Dupa aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 19631 din 23.10.2023, emis de Serviciul Telecomunicatii Speciale- Unitatea Militara Bucuresti.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 703 din 03.12.2024, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 579347 din 17.10.2023, emis de Ministerul Afacerilor Interne Directia Generala Logistica.**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 660 894 din 11.10.2024**, emis de SRI.

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. D.T. – 11648 din 10.10.2023**, emis de MAPN.

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 340/300 din 09.05.2024**, emis de **Administratorul drumului C.N.A.I.R..**

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 408521 din 11.02.2025**, emis de **Comisia de sistematizare a circulatiei in municipiul, PMA:**

- Cu obligatia neamplasarii unor bariere intre drumul public si drumul privat.

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 09 din 08 05 2025**, emis de **arhitectul sef al Consiliului Judetean Arad.**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prezentului RLU si a legislatiei nationale in vigoare, cu obtinerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respecta prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea in constructii: rezistenta si stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 si P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranta in exploatare; siguranta la foc, igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului; izolatie termica, hidrofuga si economie de energie; protectie impotriva zgomotului.

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Viitoarele constructii si amenajari se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate masuri corespunzatoare de prevenire a riscurilor naturale, cum ar fi efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale si alte masuri similare. Aceste masuri sunt esentiale pentru asigurarea unei dezvoltari urbane durabile si sigure, protejand atat constructiile, cat si mediul inconjurator, de posibilele riscuri naturale.

Art. 10. 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 este interzisa.

Art. 11. 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 se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor, ministrului apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului dezvoltarii regionale si turismului, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art. 12. 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) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

• Sunt permise orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse

de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

- Construciile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

- Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- Autorizarea construirii se va face numai in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati, din corelarea cu celelalte reguli de baza si din care rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare.

Art. 13. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in cap. 2. al prezentului Regulament.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia, astfel:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA SZM1 – Subzona Hotel		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA SZM2; SZM3; SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA CCra – Zona Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	0,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,00

Amprenta la sol a constructiilor se va incadra in limita de construibilitate si zona edificabila marcate pe plansa 03 U Reglementari urbanistice zonificare, limite care nu vor fi depasite la

autorizarea constructiilor atat in plan cat si ca regim de inaltime, cu respectarea P.O.T. si C.U.T. prevazut in prezentul Regulament.

Specificatiile cu privire la POT si CUT sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, conform plansei 03U – Reglementari urbanistice-zonificare.

Art. 15. Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevazut amplasarea unor obiective de utilitate publica, care se vor realiza in urma obtinerii autorizatiilor de construire si a solutiilor adoptate impreuna cu detinatorii de utilitati: retea de alimentare energie electrica, retea de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare pluviala si menajera, retea alimentare gaze naturale, si retea de telecomunicatie.

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament si planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.

Art. 16. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic) cuprinse in Regulamentul local de urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministerului Sanatatii privind normele de igiena nr 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea normelor de insorire conform Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Se recomanda ca toate cladirile turistice sa asigure iluminarea naturala a spatiilor. Zonele pentru public si birourile trebuie orientate astfel incat sa beneficieze de insorire, iar depozitele, atelierele, bucatariile si spatiile de preparare sa fie orientate spre nord, pentru a evita supraincalzirea si a mentine conditii optime de lucru.

Art. 17. Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona

drumurilor publice situate în intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare prevazute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor.

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Utilizari permise

- Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari permise cu conditii

- Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Utilizari interzise

- Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare afecteaza buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Amplasarea constructiilor propuse fata de drumurile publice se vor realiza in conformitate cu planşa nr. 03 U "Reglementari urbanistice zonificare", respectand conditiile din avizului nr. **340/300 din 09.05.2024, emis de Administratorul drumului C.N.A.I.R..** si avizul Comisiei de sistematizare a circulatiei Municipiului Arad.

Incinta propusa pentru reglementare se afla in zona de siguranta de 22,00m fata de traseul drumului national DN7- pasaj denivelat peste linia CF, astfel:

- constructiile propuse se vor amplasa la minim 23,30m fata de traseul DN7- pasaj denivelat peste linia CF, respectiv la minim 8,64 m fata de limita de proprietate vestica dispre traseul DN 7;

- imprejmuirea se va amplasa pe tot frontul parcelei comune cu zona de siguranta a drumului national DN 7, la limita de proprietate.

Accesul rutier la incinta propusa pentru reglementare este prevazut a se realiza:

- In/din DN 7 km 539+485 (prin intermediul drumurilor colectoare care debuseaza in intersectia giratorie existenta DN 7 km 539+485 pe sector de drum administrat de Municipiul Arad)

- In/din strada Siriei, prin amenajarea unui acces rutier sub pasajul superior peste linia de CF Arad-Bucuresti.

Incinta propusa pentru reglementare este adiacenta drumului colector la vest si sud, astfel:

- constructiile propuse se vor amplasa la o distanta minima de 8,64 m fata de limita de proprietate vestica, spre drumul colector;

- Constructiile propuse se vor amplasa la o distanta minima de 6,83 m fata de limita de proprietate sud-vestica, spre drumul colector, situat in zona de curbura a acestuia;

- constructiile propuse se vor amplasa o distanta minima de 10,00 m fata de limita de proprietate sudica, spre drumul colector.

Accesul rutier sub pasajul superior peste linia de CF Arad-Bucuresti si drumul colector sunt aprobate prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020.

Art. 18. Amplasarea fata de cai navigabil existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

Art. 19. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Incinta propusa pentru reglementare se afla in vecinatatea caii ferate si se afla in afara zonei de siguranta de 20,00m fata de axul caii ferata. Distanța cea mai apropiata dintre incinta si axul liniei de cale ferata este de min. 27,29m. Distanțele fata de axul liniei de cale ferata si limita de proprietate variaza de la 27,29 pana la 61,15m.

Incinta propusa pentru reglementare se afla partial in zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata. In zona de protectie CFR se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partera CFR. Restrictiile vor fi preluate in P.U.G.

Se vor respecta conditiile **Avizului nr. 3/6/1/1/73/19.01.2024 Nr. 3 - ALG - 2024, emis de Compania Nationala de Cai Ferate CFR – S.A. Bucuresti Sucursala Regionala de cai ferate Timisoara Divizia Tehnica Serviciul O.T.N. Birou Avize CFR.**

Siguranta si protectia infrastructurii feroviare

In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice:

- Amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- Efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

Art. 20. Amplasarea fata de aeroporturi

Se vor respecta conditiile Avizului de principiu, nr. 3239/29.05.2024 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Art. 21. Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmui, etc).

In prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Constructiile se vor amplasa fata de aliniament conform plansei Reglementari urbanistice zonificare.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul Regulament.

RETRAGERI GENERALE PENTRU ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL:

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate Nordica-Estica dinspre calea ferata;
- retragerea minima admisa este de 1,49 m fata de limita de proprietate Nordica-Vestica dinspre strada Siriei
- retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica; 6,83 m fata de limita Vestica-Sudica dinspre drumul colector si 10,00m fata de limita de proprietate Sudica, dinspre drumul colector aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate), respectiv 18,50 m in zona de protectie a retelei de inalta tensiune LEA 110 kV, de-o parte si de alta a axului acesteia;

RETRAGERI PENTRU SUBZONE SZM1, SZM2, SZM3, SZM4**Retrageri minime fata de aliniament:**

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

- retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Est (drum propus - CCra);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest-Sud (drum propus CCra);

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus CCra).

Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, impremuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

Retrageri minime fata de limitele laterale:

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

- retragerea minima admisa fata de limita Vestica-Sudica dinspre drumul colector va fi de minim 6,83 m, respectiv 10,00 m fata de limita Sudica dinspre drumul colector;
- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre strada Siriei (C.F. nr. 358238) va fi de minim 1,49 m;
- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre Calea Ferata va fi de minim 10,00 m;
- retragerea minima admisa este de 12,00 m fata de limita de proprietate Nordica (SZM2).

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limitele de proprietate dinspre Nord-Vest (SZM1), si Nord-Est (SZM3), respectiv 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Vest (SZM1);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord (Cale Ferata);
- retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate Sudica (SZM4);

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate Nordica, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud (proprietati invecinate);

Retrageri minime fata de limitele posterioare:

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate Estica, dinspre drumul propus Ccra;
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate Estica (SZM2);

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord-Est (calea ferata);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest (SZM2);
- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate);

- retragerea minima admisa este de 18,50 m in zona de protectie a retelei de inalta tensiune LEA 110 kV, masurata de-o parte si de alta a axului acesteia.

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre Sud-Est.

Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, impremuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii

tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

Art. 22. Amplasarea in interiorul parcelei

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 (acolo unde este cazul);
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre.
- Distanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.
- Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 23. 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) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin (1) se determina conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.

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

- Pozitionarea si rezolvarea accesurilor carosabile pe parcela se va face in corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor sa nu fie stanjenite.

- Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

- Accesele de intrare si iesire din drumul colector se vor putea translata in functie de necesitate fara afectarea procentului de spatiu verde.

• Autorizarea executiei constructiilor se face doar in cazul asigurarii posibilitatiilor de acces la drumul public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 24. Accesuri pietonale:

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica.

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

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta, cu infrastructura tehnico-edilitara proprie si administrare unitara.

Art. 25. 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 ,sau realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, conform conditiilor impuse de avizatori.

(2) Pentru categoriile de constructii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(3) Prevederile alin. 2) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile sau zonele unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Art. 26. Realizarea de retele tehnico - edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(4) Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 27. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate la serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Arad, daca legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrarile prevazute la alin.1) si 2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

(4) Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica.

(5) Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 28. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii, cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena si de protectia mediului.

Dezmembrarea terenului studiat se va face in baza prevederilor prezentului proiect faza P.U.Z., in urma aprobarii acestuia prin H.C.L.

Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa la PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunilor.

Cladirile pot fi dipuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Incinta propusa pentru reglementare va fi impartita in 5 subzone functionale, dupa cum urmeaza:

- SZM1 (proprietate privata)– subzona destinata comertului, prestarilor de servicii, birourilor si hotelului, impartita in:
 - SZM1a – hotel si functiuni complementare;
 - SZM1b – comert, prestari servicii, birouri, depozitare.
- SZM2, SZM3 si SZM4 (proprietati private)– – subzone destinate comertului, prestarilor de servicii, birourilor si depozitarii;
- CCra (proprietate privata) – subzona destinata circulatiei carosabile cu servitute de trecere (tip condominiu) si amenajarilor aferente –drum propus cu circulatie privata:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	PROPUS		CUT maxim
		Suprafete (mp)	POT maxim	
01.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL SZM 1a - hotel si functiuni complementare SZM 1b - comert, prestari servicii, birouri, depozitare	46.001,00	60,00% 60,00% 60,00%	SZM 1a - CUT=3,00 SZM 1b - CUT=2,10
02.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	10.000,00	60,00%	2,10
03.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	10.900,00	60,00%	2,10
04.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	1.232,00	60,00%	2,10
05.	CCra – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUS	1.992,00	0,00%	0,00
TOTAL SUPRAFATA CONFORM EXTRASE DE CARTE FUNCARA		70.125,00	-	-

Fiecare subzona functionala poate fi parcelata, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice fiecarei subzone (conform documentatiei PUZ si anexelor aferente).

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati (POT, CUT, regim de inaltime etc.) si functiunile admise pentru fiecare subzona.

Regimul de aliniere si retragerile minime fata de limitele de proprietate vor fi respectate conform plansei de reglementari si prezentului regulament.

Art. 29. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv al inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxima admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

La stabilirea inaltimii constructiilor se vor avea in vedere:

- Protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent.
- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta 03 U – Reglementari urbanistice-zonificare.

Regimul de inaltime propus pentru constructii va fi de:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile propuse va fi max. P+6Etaje, astfel:

- In **SZM1** - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

- in **SZM2; SZM3; SZM4** - Subzone comert, prestari servicii, birouri si depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

- Pentru toate Mijloacele de publicitate din toata incinta reglementata (SZM1, SZM2, SZM3 si SZM4), inaltimea maxima va fi de 28,00 m (141,76 NMN) fata de cota terenului sistematizat.

REGIMUL MAXIM DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR PROPUSE VA FI +29,00 M (143,24 NMN) FATA DE COTA +0,00 (114,24 NMN), ADICA P+6 ETAJE

Cota +0,00= 114,24 NMN

Cota terenului sistematizat= 113,76 NMN

Cota terenului natural= 110,05NMN si 111,51NMN.

Art. 30. 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. Cladirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori etc.

(2) Orice cladire va fi tratata sau conceputa ca un element care trebuie sa participe la compozitia de ansamblu in care se integreaza. Ea trebuie sa contribuie la punerea in valoare a acelei zone, recomandandu-se ca arhitectura si plastica sa se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor tratat in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor si /sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

(5) Se recomanda structuri de protectie si ecranare la nivelul fatadelor cladirilor unde isi desfasoara activitatea personalului administrativ, ce pot fi preluate si in zonele tehnologice, pentru a creste nivelul de confort al personalului.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 31. Parcaje

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie.

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public, dupa cum urmeaza:

Vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

• Spatii de depozitare):

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adauga un spor de 20%, dar nu mai putin de doua locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activitatii economice, dimensionat conform specificului acestuia.

• Pentru constructii administrative :

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;
- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate respectiv un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;

• Pentru constructiile financiar-bancare:

a) Sedii de banci – sediul central, filiale;

b) Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri.

- (2) Pentru constructiile mentionate la alin. (1) se vor respecta urmatoarele cerinte minime:
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni cu acces public (acces public la ghisee, birouri, alte spatii).
- (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform punctului (2), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;
 - un spor de 30,00 % pentru functiuni cu acces public.

• Pentru constructiile comerciale:

a) Comert en-detail: - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare; - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentatie publica: - 1 loc de parcare la 8 locuri la masa, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfasurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, cu un spor de 20,00 %.

e) Comert en-detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafata desfasurata a constructiei, la

care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect in parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate in subsoluri, demisoluri, parterul constructiilor sau in constructii individuale acoperite.

- Pentru constructii de turism carora li se aplica prezentul regulament sunt: a) Hotel * - ***** , Hotel-apartament * - ***** , Motel *.

- a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ***** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

- b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

- c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere. d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.

- Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, calculate in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte, conform normelor precizate in prezentul regulament.

- In parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati:

- minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 6 locuri pana la 200 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati: 3,70 x 5,40 m.

- Pentru toate functiunile mentionate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., intr-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regula, in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafata de miscare, este de 60 x 250 cm.

La autorizarea executării constructiilor, se va avea in vedere obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare.

Autorizarea executării constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei. Accesul pietonal vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafetele parcajelor se determina conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, in functie de destinatia zonei si constructiilor.

Art. 32. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie intr-un procent de minim 20,00% din suprafata terenului reglementat, avandu-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata si prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru

asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu funcțiuni mixte.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeată, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 03 U – Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 33. Imprejmuiri

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2,60m.

Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități și subunități funcționale conform Reglementări urbanistice zonificare, planșa 03 U.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

ZM - ZONA MIXTĂ - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, administrată ca un ansamblu unitar, având o infrastructură tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară, astfel încât să asigure o funcționare integrată și eficientă a tuturor funcțiilor mixte propuse.

SZM1 - Subzona comert, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

SZM 1a - HOTEL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SZM 1b - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE

SZM2 - Subzona comert, prestări servicii, birouri și depozitare

SZM3 - Subzona comert, prestări servicii, birouri și depozitare

SZM4 - Subzona comert, prestări servicii, birouri și depozitare

SCoD - UNITATE FUNCȚIONALĂ

SCoD 1a - construcții hotel și funcțiuni complementare;

SCoD 1b - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare, și funcțiuni complementare;

SCoD 2, SCoD 3 ȘI SCoD 4 - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare și funcțiuni complementare;

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

CCra – Zona cai de comunicații rutieră și amenajări aferente - drum propus;

SZci - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse;

SZ Va - Zona verde în incintele propuse;

SZ Vb - Zona verde cu rol de protecție față de terenurile arabile -min. 2,50m;

SZTe – Zona tehnico edilitare, platforme gospodărești

CCrP - Cai de comunicații rutiera și amenajări aferente - drum aprobat prin PUZ conform HCLM Arad nr. 482/2020 și 511/2020.

Zonificarea funcțională este detaliată în planșa 03 U – Reglementări urbanistice-zonificare.

Regimul maxim de înălțime propus este:

- **In SZM1** - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru clădire de comerț, servicii, birouri și depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

Pentru Mijloacele de publicitate, înălțimea maximă va fi de 28,00 m (141,76 NMN) față de cota terenului sistematizat

- **in SZM2; SZM3; SZM4** - Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru clădire de comerț, servicii, birouri și depozitare)

Pentru Mijloacele de publicitate, înălțimea maximă va fi de 28,00 m (141,76 NMN) față de cota terenului sistematizat

Indicatorii urbanistici sunt:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM1 – Subzona Hotel		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM2; SZM3; SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ CCra – Zona cai de comunicație rutiera și amenajări aferente - drum propus		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	0,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,00

3.2 BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial în incintă reglementată

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
02.	TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	18.521,00	26,41	0,00	0,00
03.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	46.001,00	65,60
04.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
05.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
06.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
07.	CCra – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE -DRUM PROPOS	0,00	0,00	1.992,00	2,84
TOTAL GENERAL		70.125,00	100	70.125,00	100

Bilant teritorial in incinta reglementata SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	46.001,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	26.220,57	57,00
		0,00	0,00	1.380,03	3,00
		0,00	0,00	27.600,60	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.200,20	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	9.200,20	20,00
TOTAL GENERAL		46.001,00	100	46.001,00	100

Bilant teritorial incinta reglementata –SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.000,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	5.700,00	57,00
		0,00	0,00	300,00	3,00
		0,00	0,00	6.000,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00

04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.000,00	100	10.000,00	100

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM3- Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.900,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	6.240,00	57,25
		0,00	0,00	300,00	2,75
		0,00	0,00	6.540,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.900,00	100	10.900,00	100

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM4- Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	1.232,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODARESTI	0,00	0,00	702,24	57,00
				36,96	3,00
		0,00	0,00	739,20	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL		1.232,00	100	1.232,00	100

Bilant teritorial Incinta reglementata –CCra:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL	1.992,00	100	0,00	0,00
02.	CIRCULATIE CAROSABILA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUS	0,00	0,00	1.992,00	100
TOTAL GENERAL		1.992,00	100	1.992,00	100

Art. 34. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a P.U.Z. a fost elaborata tinand cont de urmatoarele obiective:

Asigurarea accesului la incinta studiata, atat pentru zona cu functiunea propusa, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;

Organizarea si operarea ansamblului in regim de incinta, administrata ca un ansamblu unitar, cu infrastructura tehnico-edilitara proprie si administrare centralizata, pentru a garanta o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse;

Zonificarea incintei propuse pentru reglementare in vederea constituirii urmatoarelor subzone functionale:

- 1 destinata functiunii de comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel (SZM1 proprietate privata, constituita din doua subzone SZM1a si SZM1b);

- 3 destinate functiunii de comert, prestari servicii, birouri si depozitare (SZM2, SZM3 si SZM4 proprietati private);

- 1 destinata cailor de circulatie rutiera si amenajarilor aferente –drum propus (CCra proprietate privata) pentru accesurile la SZM1, SZM2, SZM3 si SZM4 .

Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de functiuni propuse;

Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

Asigurarea unei circulatii rutiere coerente si accesibilitatii carosabile pe amplasament, inclusiv stabilirea reglementarilor privind parcarile si spatiile verzi;

Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare necesare pentru functionarea optima a zonei cu functiunile propuse;

Corelarea prezentei documentatii cu Planurile Urbanistice Zonale aprobate sau aflate in curs de avizare din zona adiacenta.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

Unitatile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, taluz limite parcele.

Unitatilor teritoriale de referinta si se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 " Dispozitii generale ", cat si prescriptiile prevazute in " Regulamentul local de urbanism la nivelul unitatiilor teritoriale de referinta ".

ZM - ZONA MIXTA –**COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL**

Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta si va fi administrat ca un ansamblu unitar, avand o infrastructura tehnico-edilitara proprie, cu administrare unitara, astfel incat sa asigure o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse.

SZM1- SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SZM 1a - HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SZM 1b - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE

GENERALITATI

Funciunea dominanta a unitatii este Zona de functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel cu regim de inaltime maxim P+3E , iar pentru hotel va fi maxim P+6E. Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta, administrata ca un ansamblu unitar, avand

o infrastructura tehnico-edilitara proprie, cu administrare unitara, astfel incat sa asigure o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse.

Funcțiunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1).Cai de comunicatii
- 2). Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3). Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare
- 4). Constructii si instalatii tehnico edilitare, si platforme gospodaresti necesare incintei studiate

SZM 1a - HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM1a:

A. Hotel si cazare:

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

B. Funcțiuni complementare

Comert:

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv supermarket
- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artisanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
 - Centru de afaceri si spatii de lucru
- Locuinte de serviciu

C. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide

telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmuiuri, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de siguranta (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de siguranta;
- In zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata, se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei: LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate
 - Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la Utilizari permise cu conditii);
- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unitatiilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;

Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SZM 1b - COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM1 b:

A. Comert:

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv hypermarket

- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artizanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

B. Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii pentru soferi, piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat

C. Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

D. Depozitare:

- Depozite si antrepozite pentru stocarea de marfuri si materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare si nealimentare
- Spatii logistice pentru distributie en-gros si en-detail

E. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmuiuri, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.

5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de siguranta (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de siguranta;
- In zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata, se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- in zona de siguranta a liniei electrice 110kv, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de protectie
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei:

HOTELURI SI UNITATI DE CAZARE, AGENTII DE TURISM, cu respectarea:

- Normelor de urbanism si protectie a mediului
- Reglementarilor privind siguranta la incendiu si securitatea publica
- Compatibilitatii cu functiunile comerciale, de birouri si depozitare

LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate

- Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la Utilizari permise cu conditii);
- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;

Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SZM1- SZM1a si SZM1b

Subzona pentru spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent;
- imprejmuire;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;

- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforma gospodareasca.

Subzona circulatie carosabila cu amenajarile aferente

Se permite amplasarea urmatoarelor:

- cai de comunicatie, trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;

- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane, platforme gospodaresti.

- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire.

Subzona pentru spatii verzi amenajate

- Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,

- plantatii de protectie;

- circulatii auto si pietonale;

- acces carosabil si pietonal;

- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;

- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;

- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;

- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;

- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Subzona tehnico edilitara

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcuri, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

INDICATORI URBANISTICI

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE =2,10

CUT max. Pentru HOTEL =3,00

REGIMUL DE INALTIME

- In SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

- Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (141,76 NMN) fata de cota terenului sistematizat

CONDITII DE AMPLASARE**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;

- Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

- retragerea minima admisa fata de limita Vestica-Sudica dinspre drumul colector va fi de minim 6,83 m, respectiv 10,00 m fata de limita Sudica dinspre drumul colector;

- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre strada Siriei (C.F. nr. 358238) va fi de minim 1,49 m;

- retragerea minima admisa fata de limita Nordica dinspre Calea Ferata va fi de minim 10,00 m;

- retragerea minima admisa este de 12,00 m fata de limita de proprietate Nordica (SZM2);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate Estica, dinspre drumul propus Ccra;

- retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate Estica (SZM2);

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);

- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);

- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre.

- Distanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.

- Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

Este admisa edificarea pe retragerile fata de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale,

amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII VERZI SI PLANTATE

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

Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie intr-un procent de minim 20,00% din suprafata terenului reglementat, avandu-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata si prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu functiuni mixte.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la cate 4 locuri de parcare.

In zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeata, cu arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta 03 U – Reglementari urbanistice-zonificare.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, cu o inaltime maxima de 2,60m si soclul, acolo unde este realizat, cu inaltimea de 0,60m.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace, inaltimea maxima va fi de 2,60m.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

SZM2; SZM3; SZM4 -

SUBZONE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de funcțiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri si depozitare cu regim de inaltime maxim P+3E. Ansamblul va fi organizat si operat in regim de incinta, avand o infrastructura tehnico-edilitara proprie, cu administrare unitara, astfel incat sa asigure o functionare integrata si eficienta a tuturor functiunilor mixte propuse.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

1).Cai de comunicatii

- 2). Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3). Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare
- 4). Constructii si instalatii tehnico edilitare, si platforme gospodaresti necesare incintei studiate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SZM2, SZM3 si SZM4:

A. Comert:

- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare
- Comert cu materiale de constructii
- Comert en-gros de produse alimentare si nealimentare, inclusiv tip supermarket
- Comert specializat: zone de expunere si comercializare produse, produse artisanale, showroom-uri si reprezentante de brand
- Spatii pentru ateliere si servicii profesionale (autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentatie publica: Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii, baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

B. Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto: statii distributie carburant, service auto si autocamioane, spalatorie auto, magazin piese de schimb, incarcare electrica autoturisme
- Servicii logistice si de distributie
- Servicii de agrement si recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
- Spalatorie haine, dusuri, vestiare, bucatarii pentru soferi
- Activitati culturale: expozitii, sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)

C. Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

D. Depozitare:

- Depozite si antrepozite pentru stocarea de marfuri si materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare si nealimentare
- Spatii logistice pentru distributie en-gros si en-detail

E. Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate,

parking-uri, imprejmui, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie de 100,00m fata de axul caii ferata, se va putea construi doar cu obtinerea unui Aviz favorabil din partea CFR.
- in zona de siguranta a liniei electrice 110kv, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de protectie
- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei: LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate
 - Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

INTERDICTII DEFINITIVE

- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la Utilizari permise cu conditii);
- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante;
- Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Se interzice amplasarea unitatiilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;

Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SZM2, SZM3 si SZM4:**Subzona pentru spatii verzi amenajate**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene, cabina poarta;

- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent;
- imprejmuire;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforma gospodareasca.

Subzona circulatie carosabila cu amenajarile aferente

Se permite amplasarea urmatoarelor:

- cai de comunicatie, trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane, platforme gospodaresti.
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire.

Subzona pentru spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Subzona tehnico edilitara

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcuri, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

INDICATORI URBANISTICI

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE =2,10

REGIMUL DE INALTIME

- In **SZM2, SZM3 si SM4** - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare
H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

- Pentru **Mijloacele de publicitate**, înălțimea maximă va fi de **28,00 m** (141,76 NMN) față de cota terenului sistematizat

CONDITII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est (drum propus-CCra);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest – Sud (drum propus-CCra);

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus-CCra);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limitele de proprietate dinspre Nord-Vest (SZM1), si Nord-Est (SZM3), respectiv 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Vest (SZM1);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord (Cale Ferată);

- retragerea minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate Sudică (SZM4);

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate Nordică, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud (proprietati învecinate);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Est (calea ferată);

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (SZM2);

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate);

- retragerea minimă admisă este de 18,50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, măsurată de-o parte și de alta a axului acesteia.

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est (proprietati învecinate).

Este admisă edificarea pe retragerile față de aliniamente si limite, cat timp constructia ia forma si destinatia unei cabine poarta, imprejmuire, parcaie, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico edilitare, platforme gospodaresti, copertine, constructii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje

sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII VERZI SI PLANTATE

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie intr-un procent de minim 20,00% din suprafata terenului reglementat, avandu-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata si prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu functiuni mixte.
- Se va prevedea plantarea unui arbore, la cate 4 locuri de parcare.
- In zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeata, cu arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire.
- Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta 03 U – Reglementari urbanistice-zonale.

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, cu o inaltime maxima de 2,60m si soclul, acolo unde este realizat, cu inaltimea de 0,60m.
- Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace, inaltimea maxima va fi de 2,60m.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.
- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCra – Zona Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente (teren pentru drumul propus- proprietate privata) Parcela CCra - pe o suprafata de 1.992,00 mp (2,84 % din suprafata PUZ).

INDICATORI URBANISTICI

POT max.= 0,00 %

CUT max. =0,00

UTILIZARI PERMISE

- cai de comunicatie (construire), circulatii auto si pietonale, trotuare, refugii, treceri pietoni, piste pentru biciclete, accesuri pietonale, accesuri carosabile, spatii stationare auto, parcare, spatii verzi si plantatii de aliniament, indicatoare de circulatie;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;

- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- retele tehnico edilitare si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

SZci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incintele propuse pentru reglementare

UTILIZARI PERMISE

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale;
- spatii verzi;
- cabina poarta, copertine;
- constructii;
- indicatoare de circulatie si elemente de publicitate;
- constructii si retele tehnico – edilitare, platforme gospodaresti.

V– ZONA VERDE

SV a – ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTELE PROPUSE

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- circulatii auto si pietonale;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent, imprejmuire;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

SZ Vb – ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE – MIN 2,50m

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi;
- circulatii pietonale;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul studiat este cuprins intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta nr. 28 extins.

CAPITOLUL VI. 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. Alexandra CORNEA

Specialist RUR: arh. Gheorghe SECULICI



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8, identificat prin extrasele de CF intravilan nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, si extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366
INITIATOR ȘI PROPRIETAR	MURESAN CALIN-SEBASTIAN; MURESAN LAURA MURESAN IOAN-CRISTIAN; MURESAN ANA-LILIANA; S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail
FAZA	P.U.Z. si R.L.U.
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	06/2025
DATA ELABORARII	Iulie 2025

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Cladiri pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel;

b) Construcții și rețele tehnico-edilitare necesare punerii în funcțiune a construcțiilor propuse;

c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulații rutiere, circulații pietonale, platforme betonate, platforme gospodărești, locuri de parcare și spații verzi și plantate;

e) Imprejmuire perimetrală;

f) Iluminat arhitectural;

g) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 7,00m;

i) Racorduri pentru acces carosabil din drumul colector aprobat cu **H.C.L.M. Arad nr. 482/2020** și **H.C.L.M Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020** fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, beneficiind de infrastructura tehnico-edilitară proprie și administrare unitară, pentru a asigura o funcționare integrată și eficiența a tuturor funcțiilor mixte propuse (comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel).

Incinta propusă pentru reglementare va fi împartită în 5 subzone, astfel încât 4 vor fi destinate pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, și o subzonă pentru drum cu servitute de trecere (de tip Condominiu).

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: Construire Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație de incintă în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare

pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
EXTINDERE REȚELE EDILITARE		
Extindere rețea alimentare cu apă Extindere rețea canalizare Extindere rețea alimentare cu energie electrică	1-3 ani	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Branșare și racordare la rețelele edilitare publice	Se vor realiza de către deținătorii de terenuri, la fazele de proiectare D.T.A.C.+P.T.	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		
Operațiuni de dezlipire parcele, intabulare conform P.U.Z.	1-9 luni de la aprobare P.U.Z.	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL		
Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției (bransamente la utilități și construcții noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL"	August 2025	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției (bransamente la utilități și construcții noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL"	Octombrie 2025 – Octombrie 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat

Începere lucrări conform Autorizațiilor de pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Noiembrie 2025	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Noiembrie 2025- 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Cu începere din Decembrie 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise și asigurarea utilităților.

Beneficiar:
MURESAN CALIN-SEBASTIAN
MURESAN IOAN-CRISTIAN
S.C. FREE STYLER S.R.L.

MURESAN LAURA
MURESAN ANA-LILIANA,
S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Întocmit:
Arh. Alexandra CORNEA

Specialist RUR:
Arh. Gheorghe N. SECULICI



PROJECT/TEAM GENERAL:			BENEFICIAR:		Project No.:	
S&P U R L Architectural - Urbanism - Consultanta			MUREȘAN CALIN-SERBANUTU LAURA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN MUREȘAN ANA-LILIANA, SC FREE STYLER SRL SOCIETATE COMPANIA TOMA S.R.L.		06 / 2025	
TITLE/PROJECT:			Scara 1:1000		Faza:	
SPECIFICATIE			NUME		PUZ	
SPECIALIST RUL			arh.Georghe SEC		Etapa II	
INTOTIMC			arh.Alexandra CORNEA		Plansa nr.	
DESENAT			arh.Alexandra CORNEA		02 U	
DATE:			Scara 1:1000			
Date:			Date:			
2025			2025			
AO			AO			
641/841			641/841			
Desenarea planșelor			SITUAȚIA EXISTENTA			

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE)
- ZONIFICARE PROPUASA
- IMPREJMUIRE PROPUASA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
- SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RAONEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINE CF
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- CAI DE TRAMVAI
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020
- AMENAJARE INTERSECIE IN "I" INTRE DRUMUL COLECTOR SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3
- CANAL EXISTENT
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUASA IN PUZ APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUASA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE
- ZONA CU FUNCTIUNEA HOTEL
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ZCra - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE drum propus care deservește incinta propusa (de tip condominiu)
- CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZONA VERDE SI CIRCULATIE AUTOPIETONALA PROPUSE IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulaii auto, parcuri, amplasarea de echipamente tehnico edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
- ZONA SPATII VERZI - PROTECTIE LEA
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE
- ZONA TEHNICO EDILITARE SI PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUSE DIN DRUMUL COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT CU H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUSE DIN DRUMUL COLECTOR CARE DESERVESTE INCINTA PROPUASA PENTRU REGLEMENTARE (CONDOMINIU)
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	18.521,00	26,41	0,00	0,00
3. SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	46.001,00	65,60
4. SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. CCra - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUSE-PROPRIETATE PRIVATA	0,00	0,00	1.992,00	2,84
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	46.001,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	26.220,57	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	1.380,03	3,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.200,20	20,00
TOTAL GENERAL	46.001,00	100,00	46.001,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	5.700,00	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	300,00	3,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	6.240,00	57,25
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	300,00	2,75
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	702,24	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	36,96	3,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - CCra

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.992,00	100,00	0,00	0,00
2. CIRCULATIE CAROSABILA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUSE	0,00	0,00	1.992,00	100,00

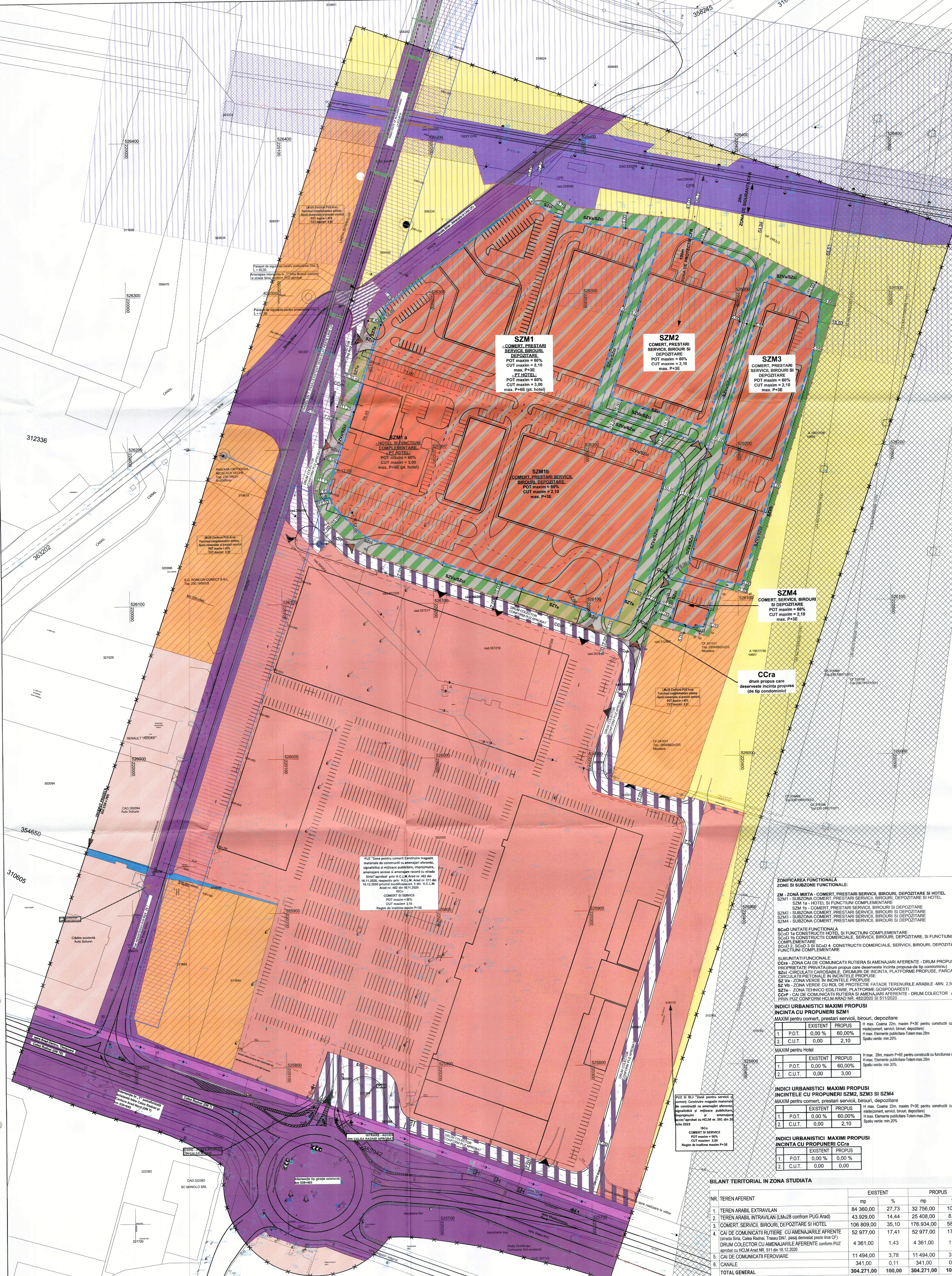
PROIECTANT GENERAL
SIMPLU CADD S.R.L.
Arhitectura - Urbanism - Consultanta

SCALA 1:1000
DATE: Iulie 2025
AUTOR: arh. Alexandra CORN
DESEINAT: arh. Alexandra CORN

BENEFICIAR: MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN;
MUREȘAN LAURA; MUREȘAN IOAN-CRISTIAN;
MUREȘAN ANA-LILIANA; SC. SC. FIRE STYLE SRL;
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.

TITLU PROIECT: PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Faza: PUZ Etapa III
Planșă nr.: 03 U



SZM1
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10 max. P+3E
POT maxim = 60%
CUT maxim = 3,00 max. P+6E (pt. hotel)

SZM2
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10 max. P+3E

SZM3
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10 max. P+3E

SZM1a
HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 3,00 max. P+6E (pt. hotel)

SZM1b
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10 max. P+3E

SZM4
COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10 max. P+3E

CCra
drum propus care deservește incinta propusa (de tip condominiu)

PUZ - Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, siglatica si mijloc publicitar, imprejmuire, amenajare accese si amenajari raport cu strada (sef) aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:
ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1a - HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SZM1b - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SCaD UNITATE FUNCTIONALA
SCaD1a CONSTRUCTII HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCaD1b CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCaD2, SCaD3 SI SCaD4 CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SURINUTATI FUNCTIONALE:
CCra - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUSE-PROPRIETATE PRIVATA drum propus care deservește incinta propusa (de tip condominiu)
SZc - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, CIRCULATII PIETONALE SI INCINTELE PROPUSE
SZVa - ZONA VERDE SI CIRCULATIE AUTOPIETONALA PROPUSE IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulaii auto, parcuri, amplasarea de echipamente tehnico edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
SZTe - ZONA TEHNICO EDILITARE, PLATFORME GOSPODAREASCA
CCrP - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM COLECTOR APROBAT PRIN PUZ CONFORM HCM ARAD NR. 482/2020 SI 511/2020

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE
INCINTA CU PROPUNERI SZM1
MAXIM pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare
1. P.O.T. 0,00 % 60,00%
2. C.U.T. 0,00 2,10
H max. 20m, max. P+3E pentru constructii cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare)
H max. Elemente publicitare-Tolm max. 20m
Spate verde: min 20%

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE
INCINTELE CU PROPUNERI SZM2, SZM3 SI SZM4
MAXIM pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare
1. P.O.T. 0,00 % 60,00%
2. C.U.T. 0,00 2,10
H max. 20m, max. P+3E pentru constructii cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare)
H max. Elemente publicitare-Tolm max. 20m
Spate verde: min 20%

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE
INCINTA CU PROPUNERI CCra
MAXIM pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare
1. P.O.T. 0,00 % 0,00 %
2. C.U.T. 0,00 0,00
H max. Elemente publicitare-Tolm max. 20m
Spate verde: min 20%

NR. TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	84.360,00	27,73	32.756,00	10,77
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	43.929,00	14,44	25.408,00	8,35
3. COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	106.809,00	35,10	176.934,00	58,15
4. CAI DE COMUNICATII RUTIERE, CU AMENAJARI AFERENTE	52.977,00	17,41	52.977,00	17,41
5. DRUM COLECTOR CU AMENAJARI AFERENTE CONFORM PUZ APROBAT CU HCM ARAD NR. 511 DIN 18.12.2020	4.361,00	1,43	4.361,00	1,43
6. CAI DE COMUNICATII FERROVIARE	11.494,00	3,78	11.494,00	3,78
TOTAL GENERAL	304.271,00	100,00	304.271,00	100,00

LEGENDA:

LIMITE:

—

LIMITA INTRAVILAN

×

LIMITA ZONA STUDIATA

—

LIMITA PROPRIETATE

—

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE

ZONIFICARE PROPUSA

DOMENIU PUBLIC

—

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI DE INTERES NATIONAL

—

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI DE INTERES JUDETEAN

—

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

DOMENIU PRIVAT

—

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

—

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI

—

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

—

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCLM ARAD NR. 482/2020 SI NR. 511/2020

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

—

ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA

—

ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA

—

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LA 110KV - 18,5MX2=37,00M

—

ZONA PROTECTIE - 22.00 M FATADE TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF

Parcela (357379)					Parcela (357370)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]				X [m]	Y [m]		
88	526331.944	220221.263	86.751		101	526242.965	220224.165	126.697	
89	526249.334	220194.782	47.595		84	526122.345	220185.491	29.920	
12	526269.245	220148.200	26.538		83	526111.546	220157.154	123.269	
11	526284.431	220156.994	80.247		88	526249.334	220194.782	30.059	
S(357379)+2669.73mp P=241.131m					S(357370)+3168.96mp P=309.945m				
Parcela (357369)					Parcela (357371)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]				X [m]	Y [m]		
98	526249.334	220194.782	123.269		10	526331.944	220221.263	50.991	
99	526311.948	220157.154	4.785		9	526362.135	220262.398	125.112	
100	526313.485	220152.323	0.056		101	526242.965	220224.165	30.059	
101	526333.503	220152.570	0.188		88	526249.334	220194.782	86.751	
100	526333.508	220152.414	0.209		S(357371)+3168.96mp P=292.913m				
81	526333.714	220152.234	0.231		Parcela (352671)				
80	526333.833	220152.038	0.584		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
79	526334.136	220151.537	0.872			X [m]	Y [m]		
78	526334.601	220150.799	1.267		7	526358.208	220290.058	256.979	
77	526335.258	220149.741	0.647		85	526113.492	220111.615	27.583	
76	526335.665	220149.208	0.577		84	526122.345	220185.491	126.697	
75	526335.997	220148.736	1.567		101	526242.965	220224.165	125.112	
74	526336.927	220147.470	0.885		9	526362.135	220262.398	11.524	
73	526337.470	220146.776	0.650		8	526368.886	220271.694	21.244	
72	526337.876	220146.269	1.250		S(352671)+7127.93mp P=569.137m				
71	526338.876	220145.308	0.419		Parcela (356477)				
70	526338.946	220144.996	0.796		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
69	526339.472	220144.399	6.631			X [m]	Y [m]		
68	526344.264	220139.835	2.653		102	526211.799	220347.975	83.323	
67	52632.957	220130.614	0.742		103	526122.345	220319.488	1.122	
66	526333.484	220130.091	0.742		104	526123.167	220318.391	1.122	
65	526154.024	220129.582	0.742		105	526110.009	220296.927	23.011	
64	526154.576	220129.086	0.742		106	526097.882	220277.309	6.396	
63	526155.140	220128.604	1.216		86	526091.858	220275.464	67.415	
62	526156.060	220127.845	0.981		7	526358.208	220290.058	3.761	
61	526156.878	220127.260	0.903		6	526358.300	220293.300	57.194	
60	526157.820	220126.746	0.902		5	526349.298	220300.064	130.985	
59	526158.376	220126.254	0.792		107	526224.586	220310.079	39.995	
58	526159.052	220125.842	0.792		S(356477)+20304.30mp P=705.338m				
47	526159.788	220125.447	1.310		Parcela (352672)				
56	526160.896	220124.835	0.866		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
55	526162.079	220124.273	1.925			X [m]	Y [m]		
54	526163.860	220123.543	0.866		105	526110.009	220296.927	24.092	
53	526164.676	220123.252	0.216		106	526096.941	220289.979	15.325	
52	526164.861	220123.183	0.217		88	526091.858	220275.464	6.396	
51	526165.987	220123.116	0.432		106	526097.882	220277.309	23.011	
50	526165.499	220122.985	0.692		S(352672)+233.47mp P=68.824m				
49	526166.163	220122.789	0.691		Parcela (352972)				
48	526166.830	220122.608	1.097		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
47	526167.897	220122.352	0.468			X [m]	Y [m]		
46	526168.355	220122.255	0.464		105	526110.009	220296.927	24.092	
45	526168.810	220122.166	0.932		106	526096.941	220289.979	15.325	
44	526169.729	220122.009	0.691		88	526091.858	220275.464	6.396	
43	526170.415	220121.910	0.691		106	526097.882	220277.309	23.011	
42	526171.099	220121.827	1.408		S(352672)+233.47mp P=68.824m				
41	526172.502	220121.708	0.315		Parcela (352972)				
40	526172.816	220121.690	0.157		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
39	526172.973	220121.683	0.157			X [m]	Y [m]		
38	526173.130	220121.676	0.636		88	526070.864	220338.861	51.458	
37	526173.767	220121.657	0.636		108	526086.941	220289.979	24.092	
36	526174.403	220121.651	0.629		105	526110.009	220296.927	25.176	
35	526175.032	220121.659	0.627		104	526123.167	220318.391	1.122	
34	526175.659	220121.680	0.626		103	526122.345	220319.488	20.617	
33	526176.284	220121.714	0.629		109	526118.429	220339.698	15.352	
32	526177.533	220121.821	0.992		110	526115.323	220334.643	4.345	
30	526178.517	220121.943	0.484		111	526114.403	220338.888	17.468	
29	526178.966	220122.014	0.242		7	526358.208	220290.058	3.761	
28	526179.235	220122.063	0.242		6	526358.300	220293.300	57.194	
27	526179.474	220122.063	0.480		5	526349.298	220300.064	130.985	
26	526179.856	220122.181	0.490		107	526224.586	220310.079	39.995	
25	526180.437	220122.276	0.980		S(356477)+20304.30mp P=705.338m				
24	526181.383	220122.481	0.549		Parcela (352672)				
23	526181.925	220122.625	0.554		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
22	526182.460	220122.770	0.483			X [m]	Y [m]		
21	526183.288	220123.009	0.483		80	526083.306	220349.757	14.945	
20	526183.730	220123.157	0.486		112	526097.707	220333.638	17.468	
19	526184.191	220123.310	0.974		111	526114.403	220338.888	31.956	
18	526185.115	220123.617	3.886		90	526076.860	220330.737	6.619	
17	526188.803	220124.841	14.859		91	526076.437	220373.780	1.295	
16	526202.905	220128.523	27.476		92	526076.793	220372.535	23.691	
15	526228.860	220138.181	15.941		S(352004)+1050.35mp P=130.470m				
14	526244.109	220143.204	7.973		Parcela (352966)				
13	526251.876	220145.717	7.973		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
12	526259.245	220148.230	47.595			X [m]	Y [m]		
S(357369)+5321.87mp P=318.047m					1	526298.054	220467.685	203.464	
Parcela (356476)					97	526104.201	220450.577	15.812	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	96	526107.638	220390.121	31.506	
	X [m]	Y [m]			110	526115.323	220334.643	4.345	
3	526338.197	220388.492	132.733		2	526321.804	220420.831	52.530	
102	526211.799	220347.975	83.323		S(352672)+233.47mp P=68.824m				
107	526224.586	220310.079	130.985		Parcela (356465)				
5	526349.298	220350.064	22.010		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
4	526346.633	220371.908	18.593			X [m]	Y [m]		
S(356476)+5341.85mp P=344.296m					1	526298.054	220467.685	203.464	
Parcela (356468)					97	526104.201	220450.577	15.812	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	96	526107.638	220390.121	31.506	
	X [m]	Y [m]			110	526115.323	220334.643	4.345	
2	526321.804	220420.831	127.517		2	526321.804	220420.831	52.530	
113	526200.373	220381.906	35.803		S(352672)+233.47mp P=68.824m				
102	526211.799	220347.975	132.733		Parcela (356465)				
3	526338.197	220388.492	36.237		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
S(356468)+4658.41mp P=332.310m						X [m]	Y [m]		
Parcela (356465)					113	526200.373	220381.906	89.313	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	109	526118.429	220339.698	20.617	
	X [m]	Y [m]			103	526122.345	220319.488	83.323	
2	526321.804	220420.831	127.517		102	526211.799	220347.975	35.803	
113	526200.373	220381.906	35.803		S(356468)+3271.70mp P=254.409m				
102	526211.799	220347.975	132.733		Parcela (356465)				
3	526338.197	220388.492	36.237		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
S(356468)+4658.41mp P=332.310m						X [m]	Y [m]		
Parcela (356465)					113	526200.373	220381.906	89.313	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	109	526118.429	220339.698	20.617	
	X [m]	Y [m]			103	526122.345	220319.488	83.323	
2	526321.804	220420.831	127.517		102	526211.799	220347.975	35.803	
113	526200.373	220381.906	35.803		S(356468)+3271.70mp P=254.409m				
102	526211.799	220347.975	132.733		Parcela (356465)				
3	526338.197	220388.492	36.237		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
S(356468)+4658.41mp P=332.310m						X [m]	Y [m]		
Parcela (356465)					113	526200.373	220381.906	89.313	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	109	526118.429	220339.698	20.617	
	X [m]	Y [m]			103	526122.345	220319.488	83.323	
2	526321.804	220420.831	127.517		102	526211.799	220347.975	35.803	
113	526200.373	220381.906	35.803		S(356468)+3271.70mp P=254.409m				
102	526211.799	220347.975	132.733		Parcela (356465)				
3	526338.197	220388.492	36.237		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)
S(356468)+4658.41mp P=332.310m						X [m]	Y [m]		
Parcela (356465)					113	526200.373	220381.906	89.313	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,j+1)	109	526118.429	220339.698	20.617	
	X [m]	Y [m]			103	526122.345	220319.488	83.323	
2	526321.804	220420.831	127.517		102	526211.799	220347.975	35.803	
113	526200.373	220381.906	35.803		S(356468)+3271.70mp P=254.409m				
102	526211.799	220347.975	132.733						

PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

PUZ aprobat prin aprobat cu HCLM nr. 391 din 26 iulie 2023

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

SCoD4 CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

SCoD1 b CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

Intersecție tip giratie existentă km 539+485

SCoD1 a CONSTRUCTII HOTEL max. P+6E

SCoD1 b CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

SCoD1 b CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

SCoD2 CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

SCoD3 CONSTRUCTII COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE max. P+3E

INTERSECȚIE IN „T” SEMAFORIZATA EXISTENTA INTRE CALEA RADNEI SI CENTURA ARAD NORD (DN 7) km 539+645

DRUM NATIONAL CENTURA ARAD NORD - DN 7

TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF

RACORD PROPUȘ CU STR. SIRIEI

CALE FERATA

STR. SIRIEI

CALE FERATA

FAZA

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

07 ILUSTRARE URBANISTICA

PUZ
ETAPA III

ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

CALE FERATA

STR. SIRIEI

TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT
DENIVELAT PESTE LINIE CF

CALE FERATA

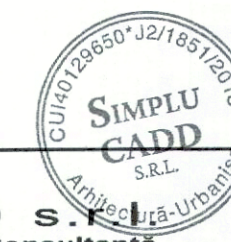
STR. SIRIEI

PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT
DENIVELAT PESTE LINIE CF

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL



PROIECTANT GENERAL
SIMPLU CADD S.R.L.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

BENEFICIAR:
MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;
MUREȘAN LAURA; MUREȘAN IOAN-CRISTIAN;
MUREȘAN ANA-LILIANA; SC FREE STYLER SRL;
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiect Nr.:
06 / 2025

SPECIFICATIE	NUME	SF	A
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		

TITLU PROIECT:
PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII,
BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
AMPLASAMENT:
Extravilan/Intravilan municipiul Arad, strada Siriei, Jud. Arad
C.F.m.306291/325366/C.F.m.352004/C.F.m.352261/C.F.m.352526/
C.F.m.353527/C.F.m.353973/C.F.m.354485/C.F.m.354486/C.F.m.354476/
C.F.m.354477/C.F.m.357365/C.F.m.357379

Data:
IULIE
2025

Denumire planșă: ILUSTRARE URBANISTICA

Faza:
PUZ
Etapa III
Plansa nr.:
07 U

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT
DENIVELAT PESTE LINIE CF

CALE FERATA

STR. SIRIEI

ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT

ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL



- LEGENDA:
- LIMITE:
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU
EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA,
COPERTINE, IMPREJMUIRE)
- PARCELARE PROPUSA

PROPUNERE DE PARCELARE PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - ZM

- LOT 1

SUPRAFATA TEREN = 46 001,00 MP
- LOT 2

SUPRAFATA TEREN = 10 000,00 MP
- LOT 3

SUPRAFATA TEREN = 6 398,00 MP
- LOT 4

SUPRAFATA TEREN = 2 075,00 MP
- LOT 5

SUPRAFATA TEREN = 2 427,00 MP
- LOT 6

SUPRAFATA TEREN = 1 232,00 MP
- LOT 7

SUPRAFATA TEREN = 1 992,00 MP
- SUPRAFATA TOTALA TEREN = 70 125,00 MP

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA
TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF
- CAI DE COMUNICATII FERVIARA
- CAI DE TRAMVAI
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT PRIN
H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3
din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020
- AMENAJARE INTERSECTIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR
SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT
H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3
- CANAL EXISTENT
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUSA IN PUZ APROBAT
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUS DIN DRUMUL COLECTOR CONFORM PUZ
APROBAT CU H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind
modificarea art. 3 LA INCINTA LE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUS DIN DRUMUL PROPUS CARE DESERVESTE
INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE (CONDOMINIU)
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE
INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M.
Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3

- ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA
- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M
- ZONA PROTECTIE - 22,00 M FATADE TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT
DENIVELAT PESTE LINIE CF

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		Proiect Nr.:
SIMPLU CADD s.r.l.		MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN; MUREȘAN LAURA; MUREȘAN IOAN-CRISTIAN; MUREȘAN ANA-LILIANA; SC FREE TYLER SRL; SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.		06 / 2025
Arhitectură - Urbanism - Consultanță				
SPECIFICATIE	NUME	Scara	TITLU PROIECT:	Faza:
			PUZ SI RLU	PUZ
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI	Data:	CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	Etapa III
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	10 IULIE 2025	AMPLASAMENT Batalia/Intravilan municipal Arad, strada Siriei, Jud. Arad CF nr.518/1977 din 1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977 CF nr.518/1977	Plansa nr.:
DESENAT	arh.Alexandra CORNF	A1	Denumire planșă: POSBILA PARCELARE	08 U

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357379 Arad

Nr. cerere 81635
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare

100191309724



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357379	2.670	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78306 / 27/05/2021		
Act Notarial nr. 1270, din 25/05/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 357379 a imobilului cu numarul cadastral 357379 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 306283 inscris in cartea funciara 306283;	A1
105490 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divortat	A1
149640 / 05/10/2021		
Act Administrativ nr. 1076, din 05/10/2021 emis de OCPI ARAD;		
B6	se noteaza din oficiu, suprapunerea imobilului cu coridorul de expropriere inscris in CF 359459 a localitatii Arad, cu nr. cadastral 359459	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

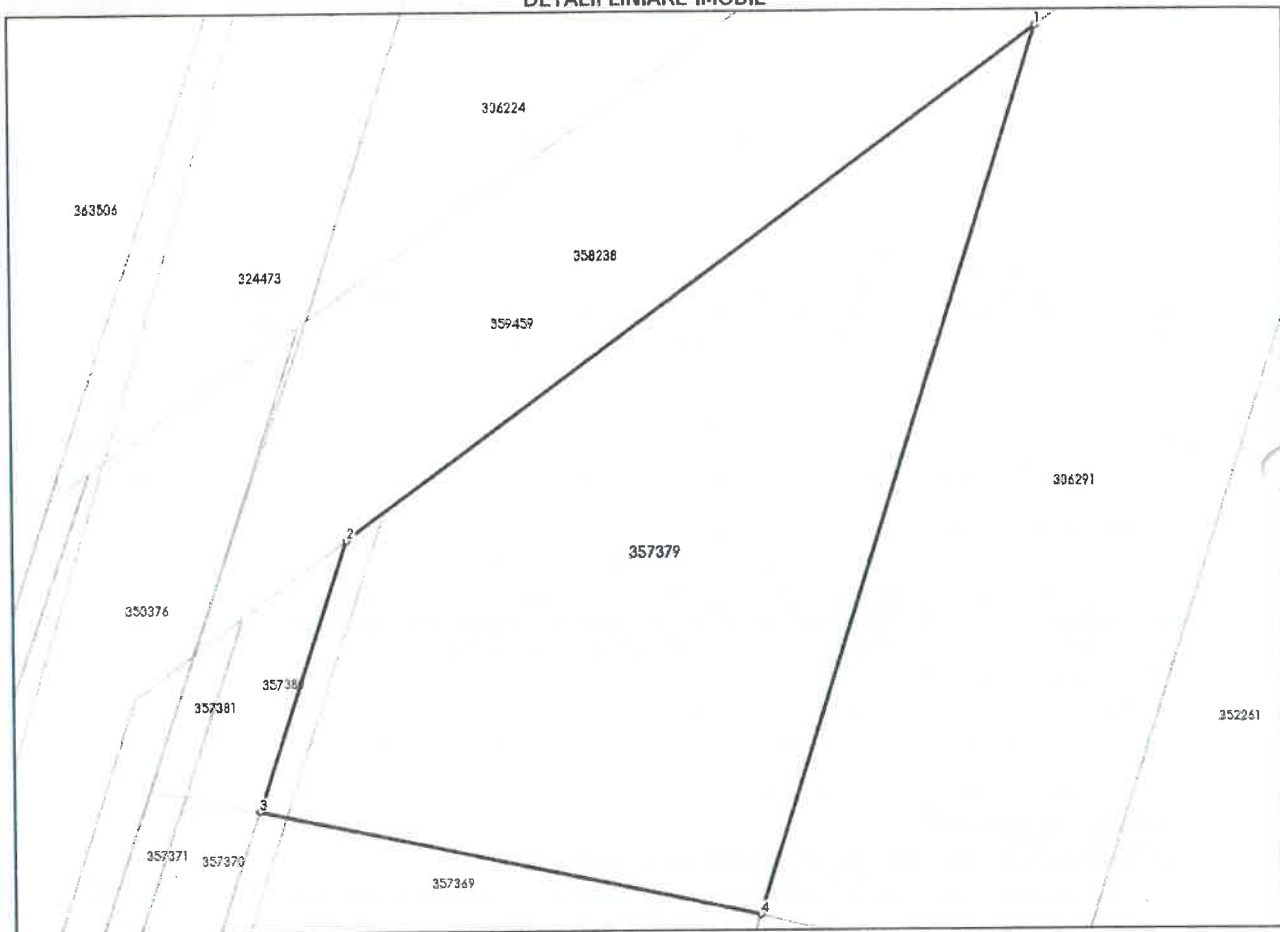
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357379	2.670	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.670	230	1957/1/44/1	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	80.247
2	3	26.538
3	4	47.595
4	1	86.751

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352526 Arad

Nr. cerere **81632**
Ziua **07**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare
100191309716



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352526	3.739	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84397 / 09/08/2019		
Act Notarial nr. 1805, din 08/08/2019 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B1	Se înființează cartea funciara 352526 a imobilului cu numărul cadastral 352526/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 321307 înscris în cartea funciara 321307;	A1
105456 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divorțat	A1

C. Partea III. SARCINI .

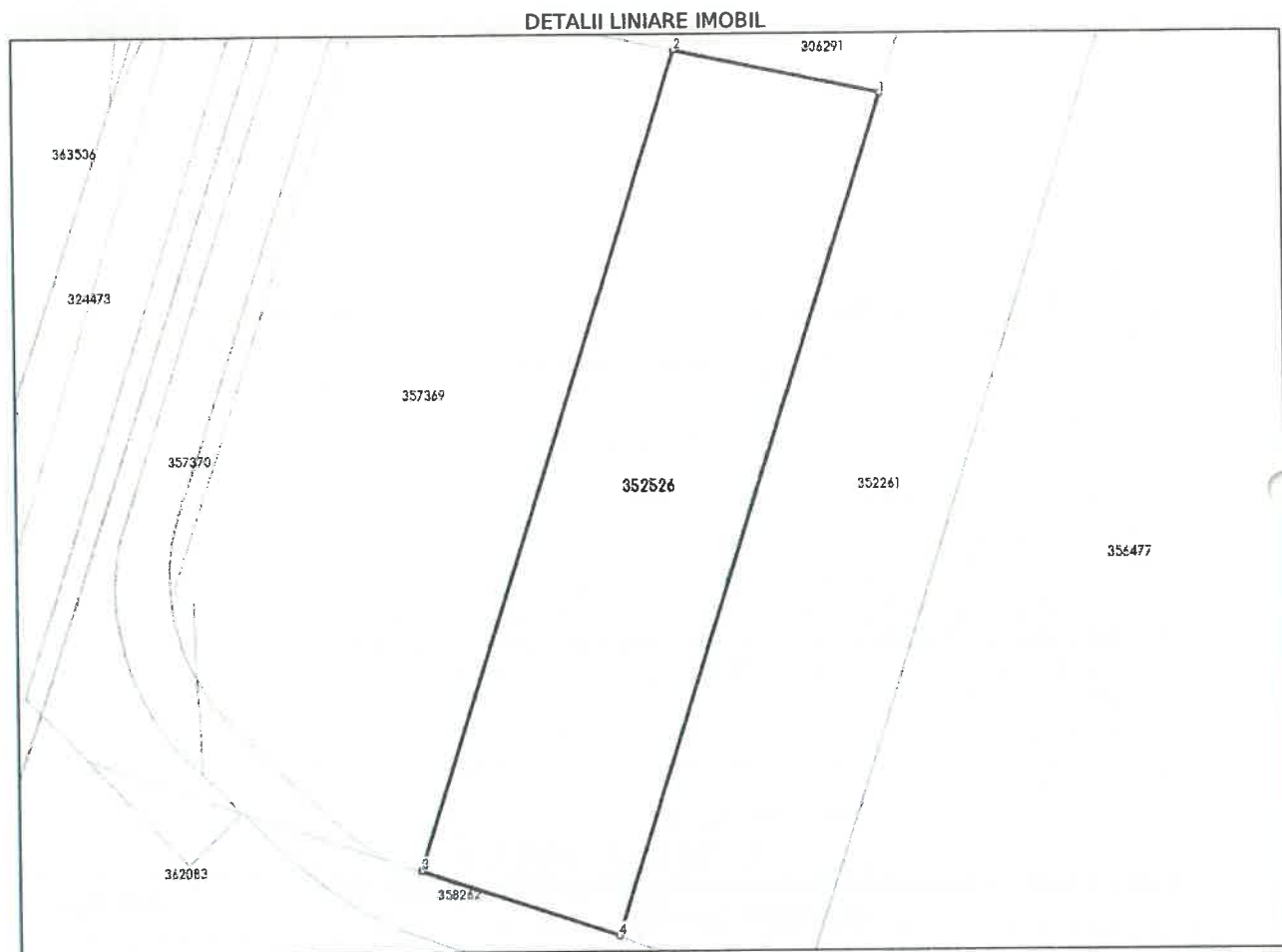
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352526	3.739	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.739	-	LOT 2.	-	LOT 2. Teren intravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	30.059
2	3	123.269
3	4	29.92
4	1	126.697

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 356477 Arad

Nr. cerere 81631
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare

100191309705



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356477	20.304	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83182 / 12/07/2022		
Act Notarial nr. 1168, din 14/06/2022 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divortat, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

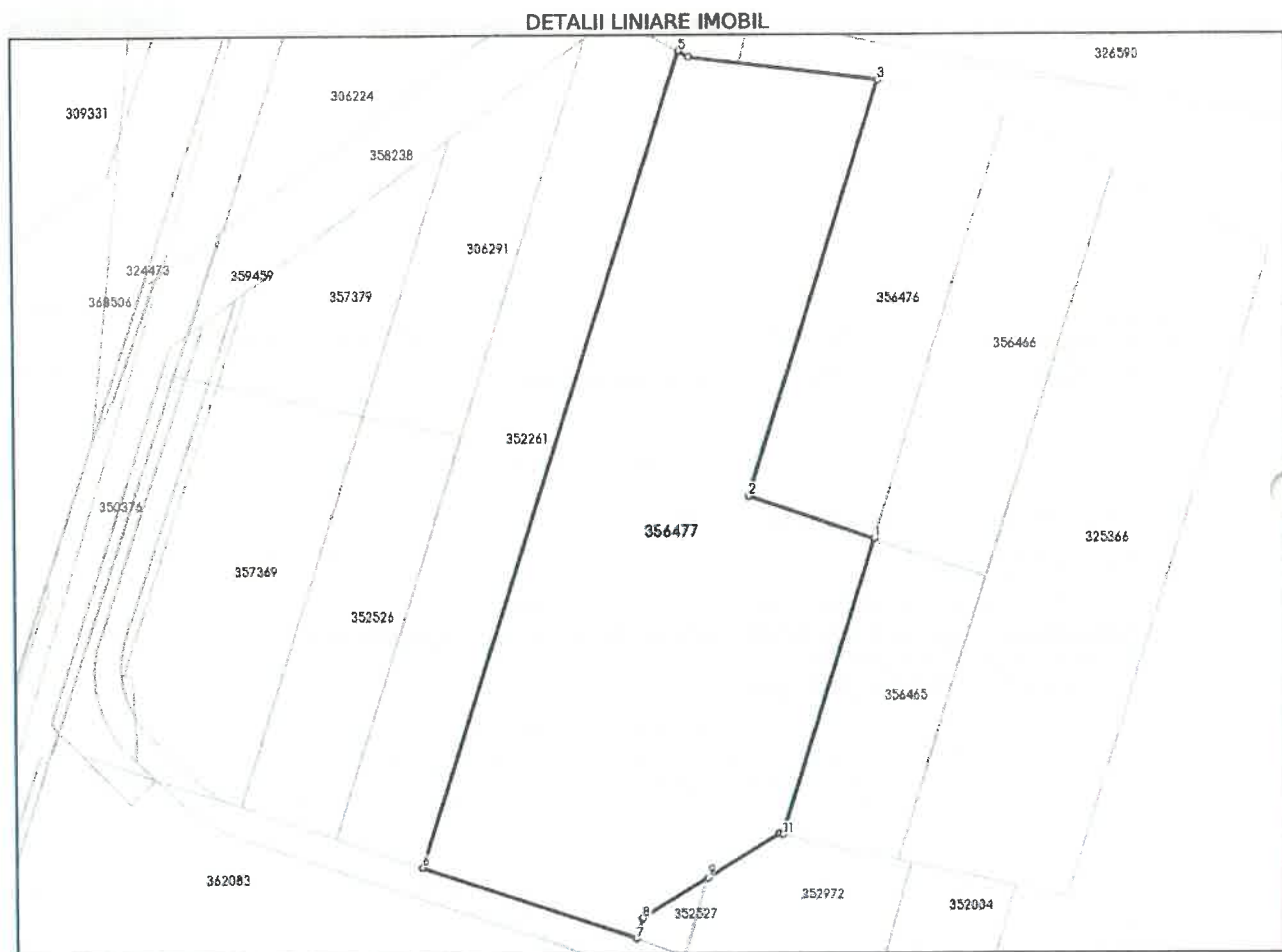
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356477	20.304	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	20.304	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.995
2	3	130.965
3	4	57.194
4	5	3.761
5	6	256.979
6	7	67.416

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	6.396
8	9	23.011
9	10	25.176
10	11	1.122
11	1	93.323

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357369 Arad

Nr. cerere 81633
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare

100191316966



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357369	5.322	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78309 / 27/05/2021		
Act Notarial nr. 1271, din 25/05/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B1	Se înființează cartea funciara 357369 a imobilului cu numărul cadastral 357369 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352492 înscris în cartea funciara 352492;	A1
105447 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divorțat	A1
149657 / 05/10/2021		
Act Administrativ nr. 1074, din 05/10/2021 emis de OCPI ARAD;		
B10	se notează, din oficiu, suprapunerea imobilului cu coridorul de expropriere înscris în CF 359459 Arad cu nr.cad. 359459	A1

C. Partea III. SARCINI .

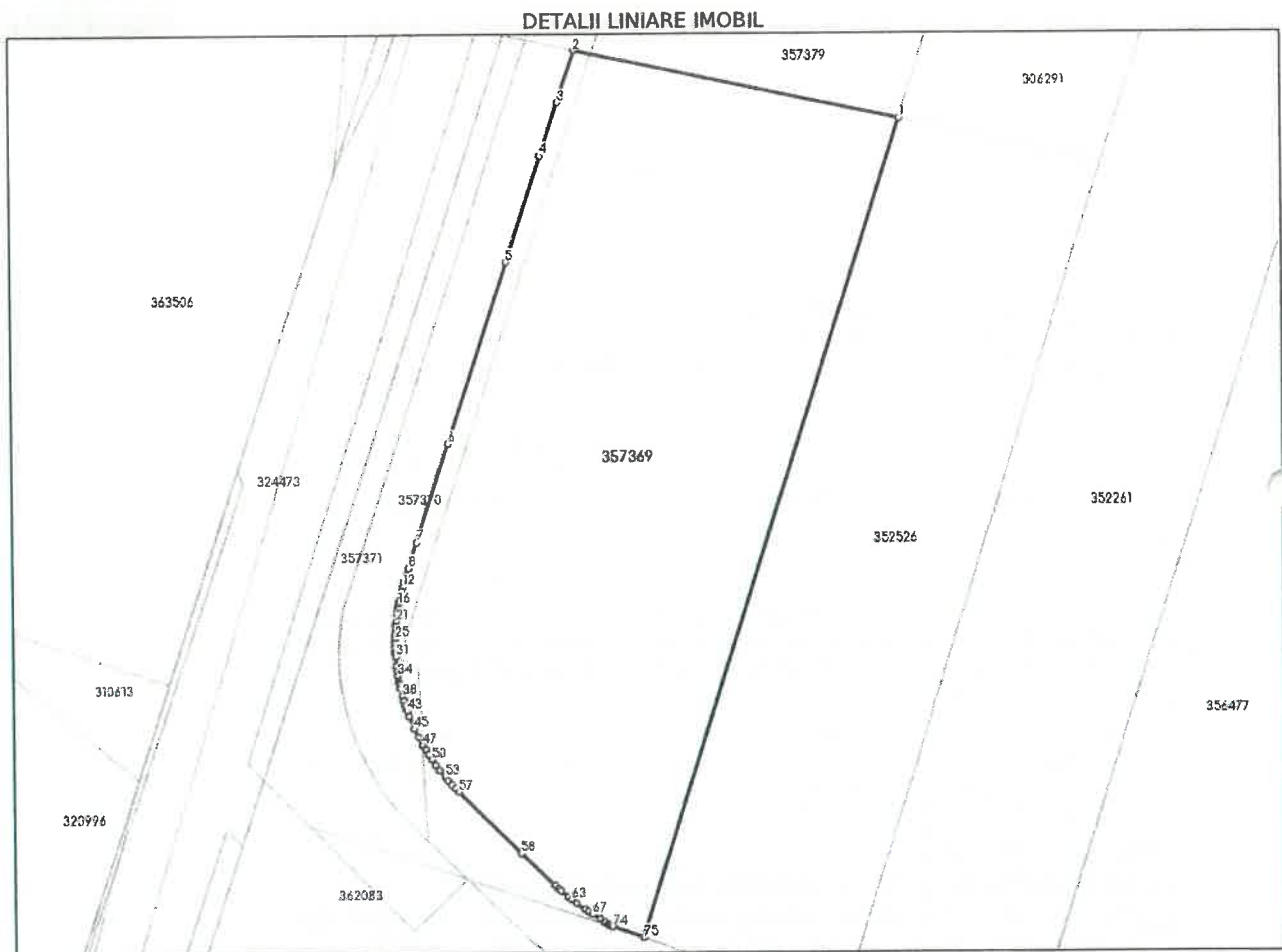
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357369	5.322	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.322	230	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	47.595	2	3	7.975	3	4	7.973
4	5	15.941	5	6	27.475	6	7	14.859
7	8	3.886	8	9	0.974	9	10	0.486
10	11	0.485	11	12	0.843	12	13	0.554
13	14	0.549	14	15	0.98	15	16	0.49
16	17	0.49	17	18	0.242	18	19	0.242
19	20	0.484	20	21	0.992	21	22	0.625
22	23	0.629	23	24	0.626	24	25	0.627

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	0.629	26	27	0.636	27	28	0.637
28	29	0.157	29	30	0.157	30	31	0.315
31	32	1.408	32	33	0.691	33	34	0.691
34	35	0.932	35	36	0.464	36	37	0.468
37	38	1.097	38	39	0.691	39	40	0.692
40	41	0.432	41	42	0.217	42	43	0.216
43	44	0.866	44	45	1.925	45	46	1.31
46	47	1.31	47	48	0.792	48	49	0.792
49	50	0.902	50	51	0.903	51	52	0.981
52	53	1.216	53	54	0.742	54	55	0.742
55	56	0.742	56	57	0.742	57	58	12.653
58	59	6.631	59	60	0.796	60	61	0.413
61	62	1.25	62	63	0.65	63	64	0.885
64	65	1.567	65	66	0.577	66	67	0.647
67	68	1.267	68	69	0.872	69	70	0.584
70	71	0.231	71	72	0.209	72	73	0.188
73	74	0.059	74	75	4.781	75	1	123.269

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352261 Arad

Nr. cerere **81643**
Ziua **07**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare
100191316988



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352261	7.128	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88325 / 02/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1734, din 28/08/2020 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN	A1 / B.10, B.12
62290 / 29/04/2021		
Act Notarial nr. 1027, din 27/04/2021 emis de NP Farcutiu Petru Ioan;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN	A1

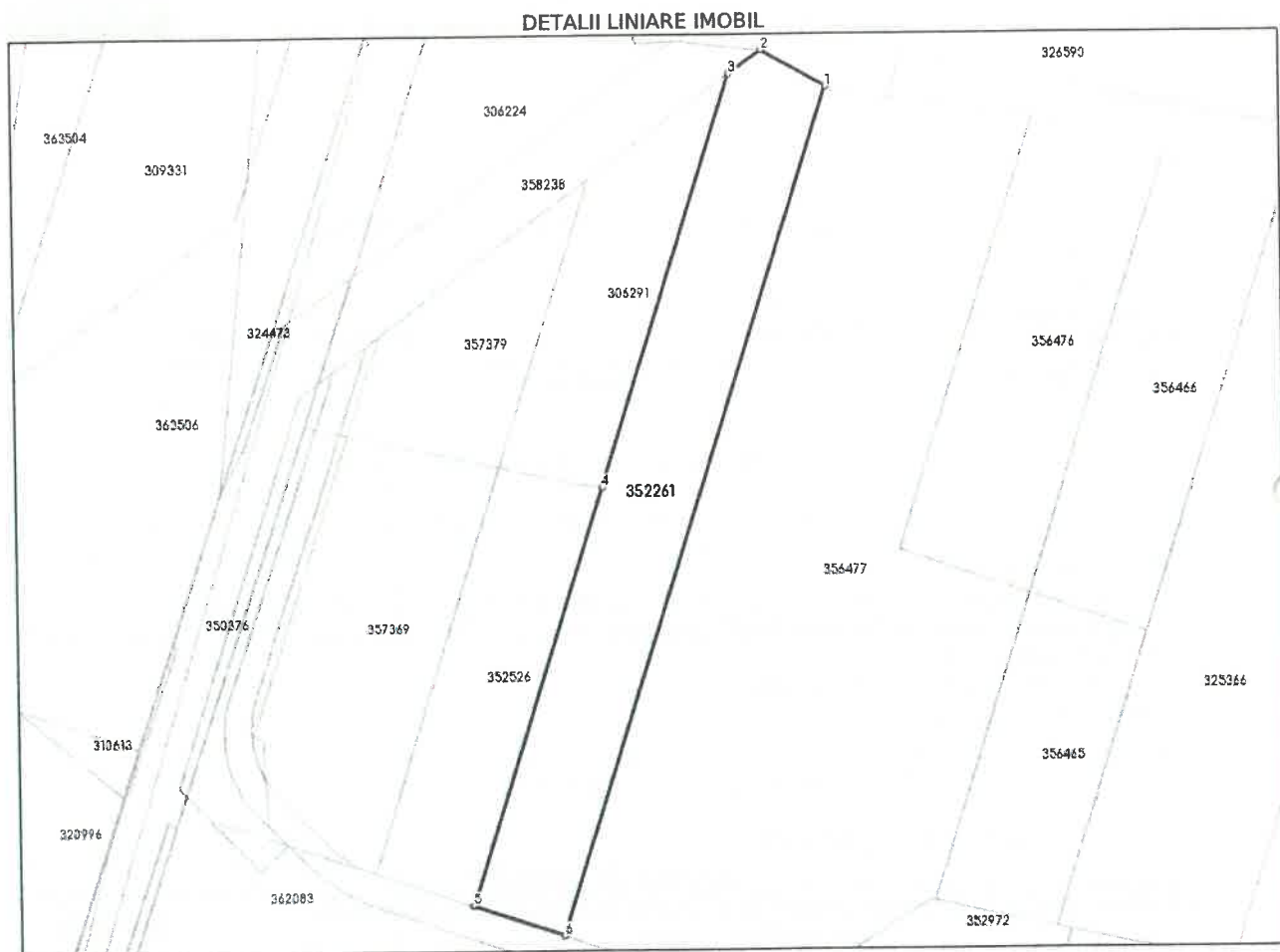
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352261	7.128	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	7.128	-	LOT.2	-	LOT 1. Teren extravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.243
2	3	11.523
3	4	125.112
4	5	126.697
5	6	27.583
6	1	256.979

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352972 Arad

Nr. cerere 81638
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191316971



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str SIRIEI, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352972	2.338	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105654 / 24/09/2019		
Act Notarial nr. 2323, din 23/09/2019 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B1	Se inițieazea cartea funciara 352972 a imobilului cu numarul cadastral 352972/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 352218 inscris in cartea funciara 352218;	A1
Act nr. 4972/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MURESAN LAURA, casatorita cu 2) MURESAN CALIN SEBASTIAN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 352218/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 54666 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 306241/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72295 din 24/10/2007; (provenita din conversia CF 16363-Micalaca)		

C. Partea III. SARCINI .

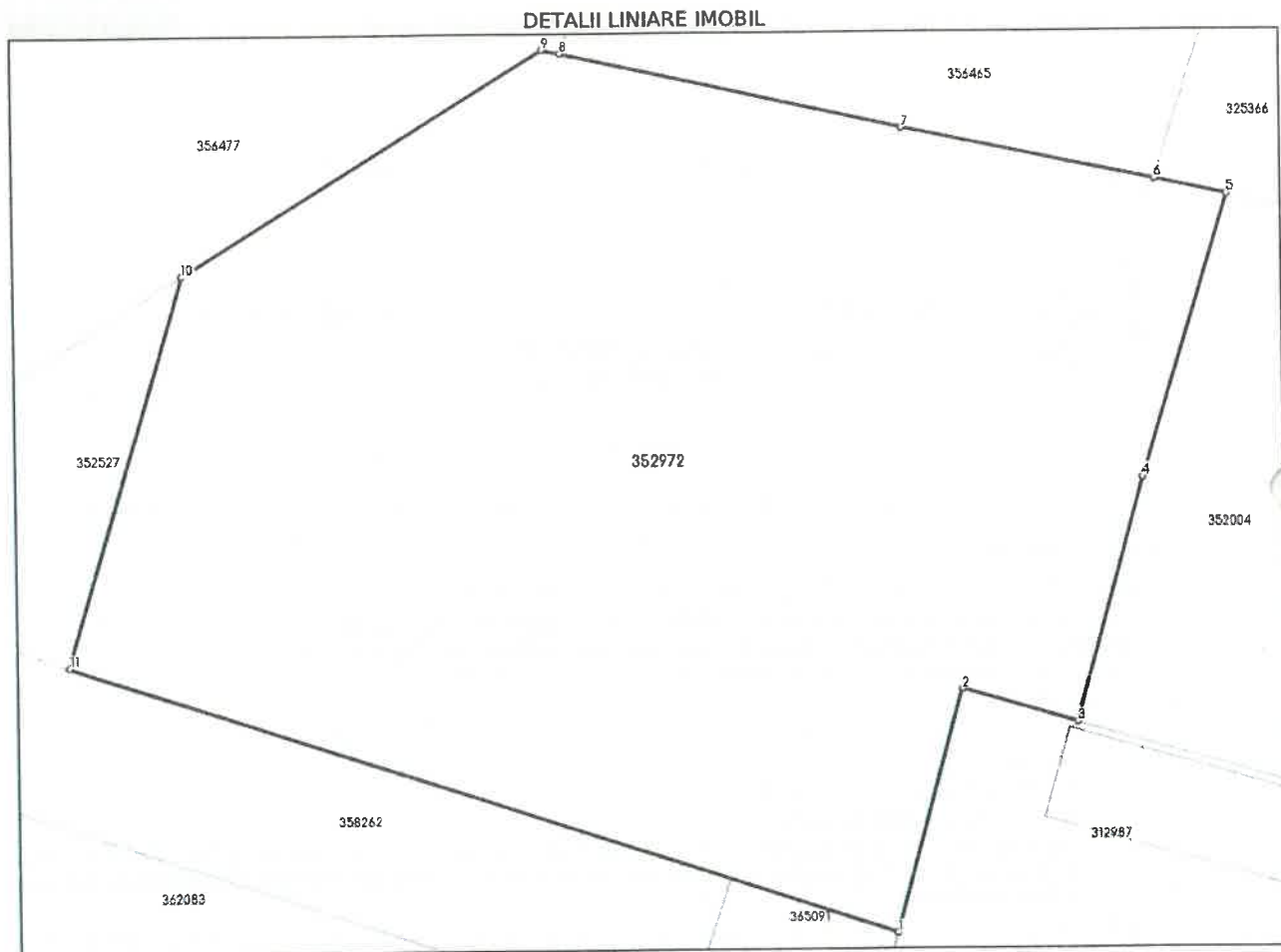
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352972	2.338	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.338	-	LOT 2	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.957
2	3	7.174
3	4	14.945
4	5	17.469
5	6	4.345
6	7	15.352

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.617
8	9	1.122
9	10	25.176
10	11	24.093
11	1	51.457

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 356466 Arad

Nr. cerere **81637**
Ziua **07**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare

100191316985



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356466	4.658	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10978 / 01/02/2021		
Act Notarial nr. 249, din 28/01/2021 emis de Botos Gavrilesco Ioan;		
B1	Se înființează cartea funciara 356466 a imobilului cu numărul cadastral 356466/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306293 înscris în cartea funciara 306293;	A1
22216 / 22/02/2021		
Act Notarial nr. 444, din 17/02/2021 emis de Botos Gavrilesco Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356466	4.658	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.658	-	-	-	LOT 2. Teren extravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.256
2	3	132.733
3	4	35.803
4	1	127.518

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 306291 Arad

Nr. cerere 81634
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191309715



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str SIRIEI, Nr. 18

Nr. CF vechi: 65384
Nr. cadastral vechi: 894/1
Nr. topografic: 230.1957/1/43/1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	306291	3.169	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105484 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divortat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

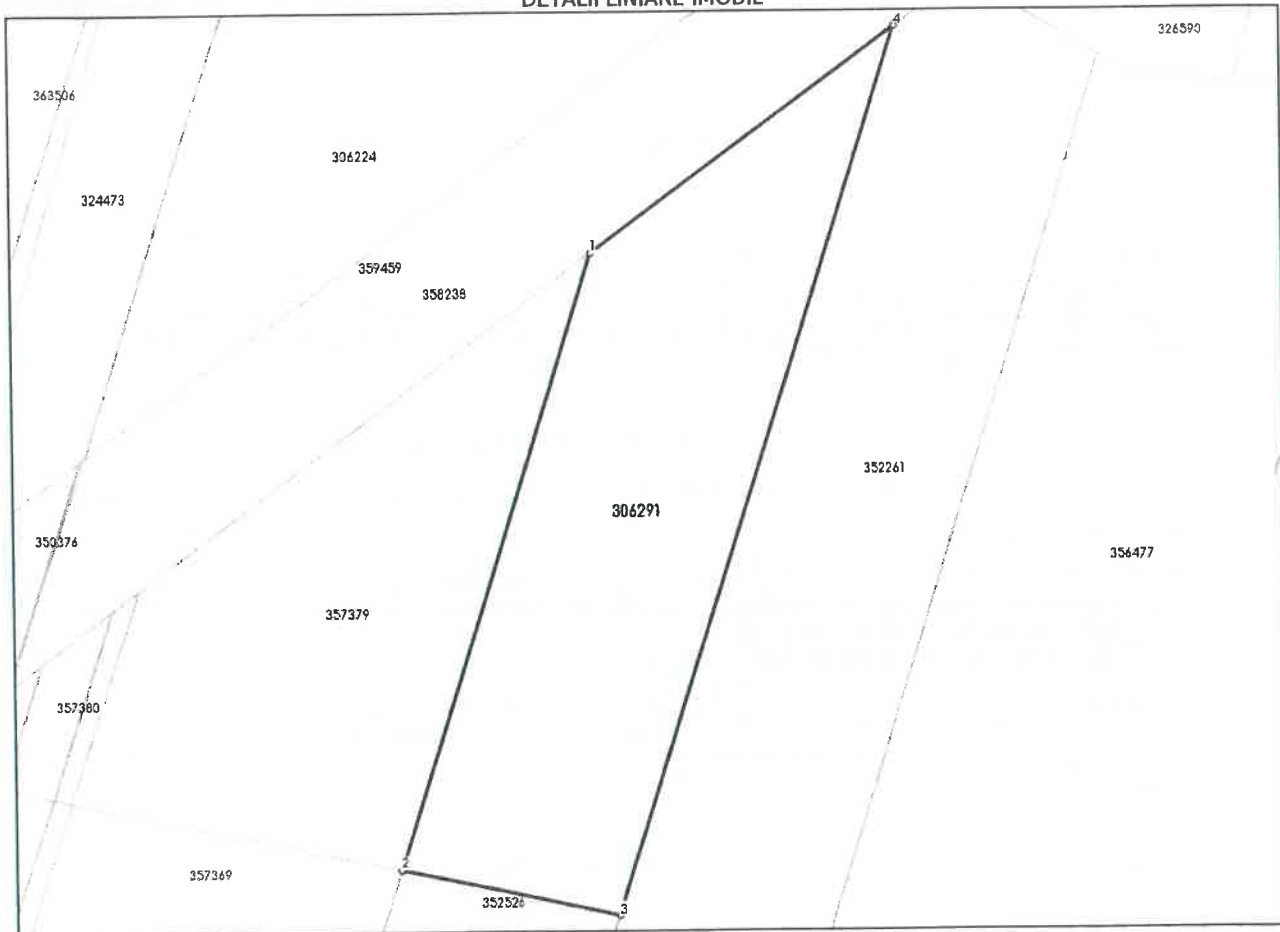
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
306291	3.169	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.169	-	230.1957 /1/43/1 CAD 894/1	230.1957 /1/43/1	TEREN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	86.751
2	3	30.059
3	4	125.112
4	1	50.991

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 356476 Arad

Nr. cerere **81640**
Ziua **07**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare

100191316970



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356476	5.342	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
10977 / 01/02/2021			
Act Notarial nr. 250, din 28/01/2021 emis de NP Botos-Gavrilescu Ioan;			
B1	Se înființează cartea funciara 356476 a imobilului cu numărul cadastral 356476/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352293 înscris în cartea funciara 352293;		A1
23030 / 23/02/2021			
Act Notarial nr. 443, din 17/02/2021 emis de Botos Gavrilăscu Ioan;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1		A1
1) SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L.			

C. Partea III. SARCINI .

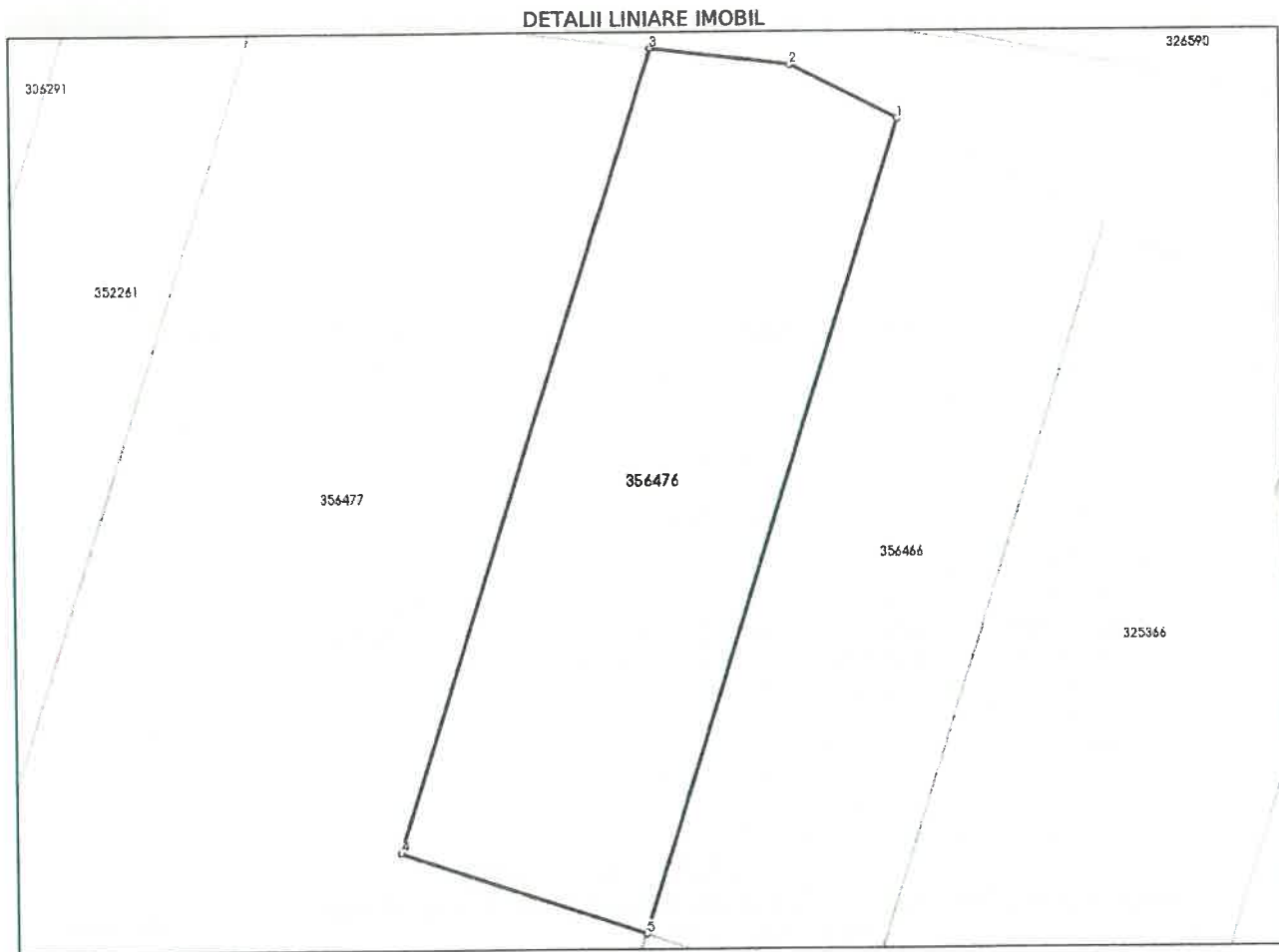
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356476	5.342	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.342	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.593
2	3	22.01
3	4	130.965
4	5	39.995
5	1	132.733

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 356465 Arad

Nr. cerere 81641
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191316986



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356465	3.272	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10978 / 01/02/2021		
Act Notarial nr. 249, din 28/01/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 356465 a imobilului cu numarul cadastral 356465/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 306293 inscris in cartea funciara 306293;	A1
83178 / 12/07/2022		
Act Notarial nr. 1168, din 14/06/2022 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divortat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

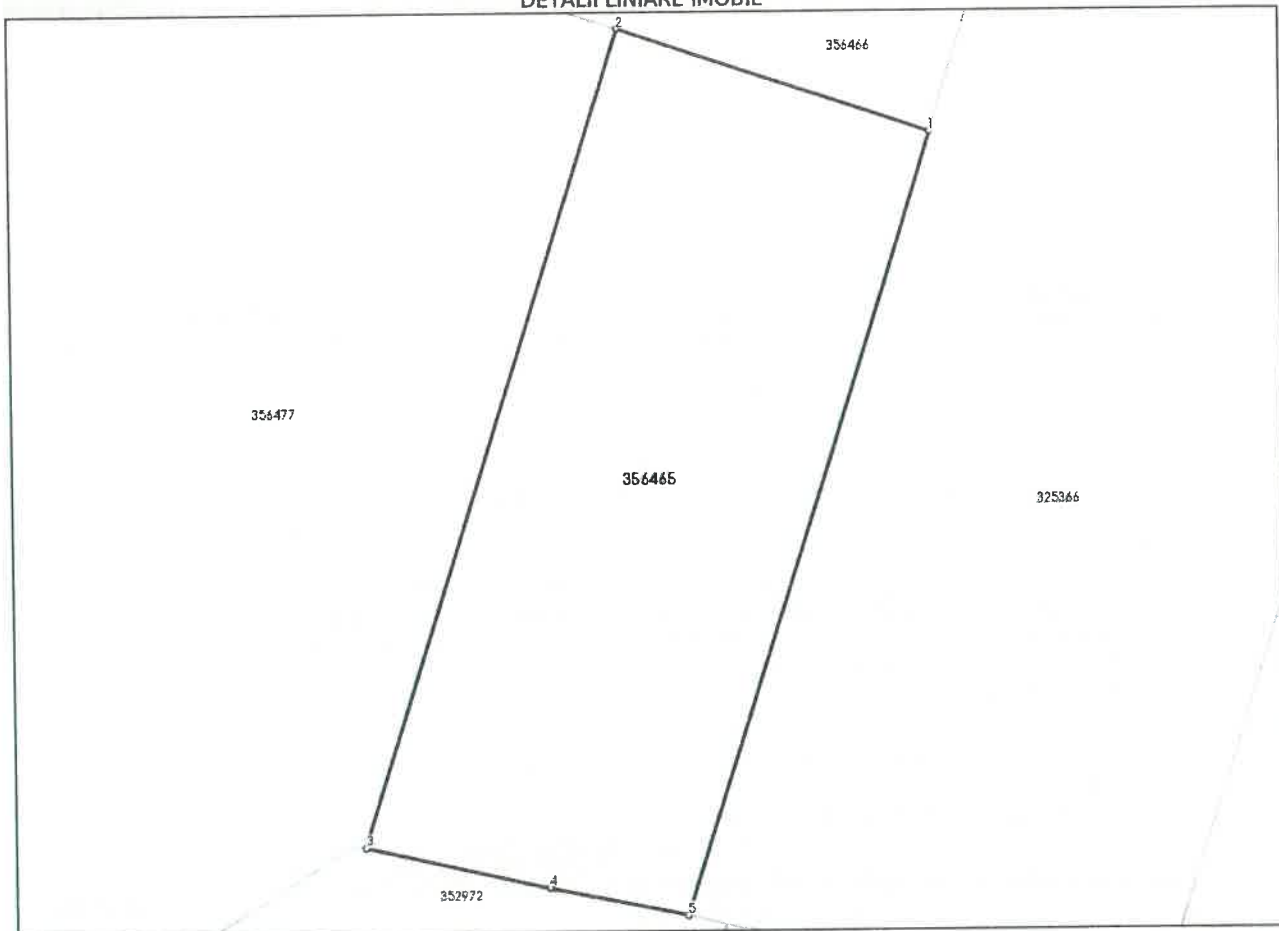
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356465	3.272	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.272	-	-	-	LOT 1.Teren extravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.803
2	3	93.323
3	4	20.617
4	5	15.352
5	1	89.313

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352527 Arad

Nr. cerere 81642
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191316984



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352527	233	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84408 / 09/08/2019		
Act Notarial nr. 1804, din 08/08/2019 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B1	Se înființează cartea funciară 352527 a imobilului cu numărul cadastral 352527/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352111 înscris în cartea funciară 352111;	A1
105354 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divorțat		

C. Partea III. SARCINI .

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

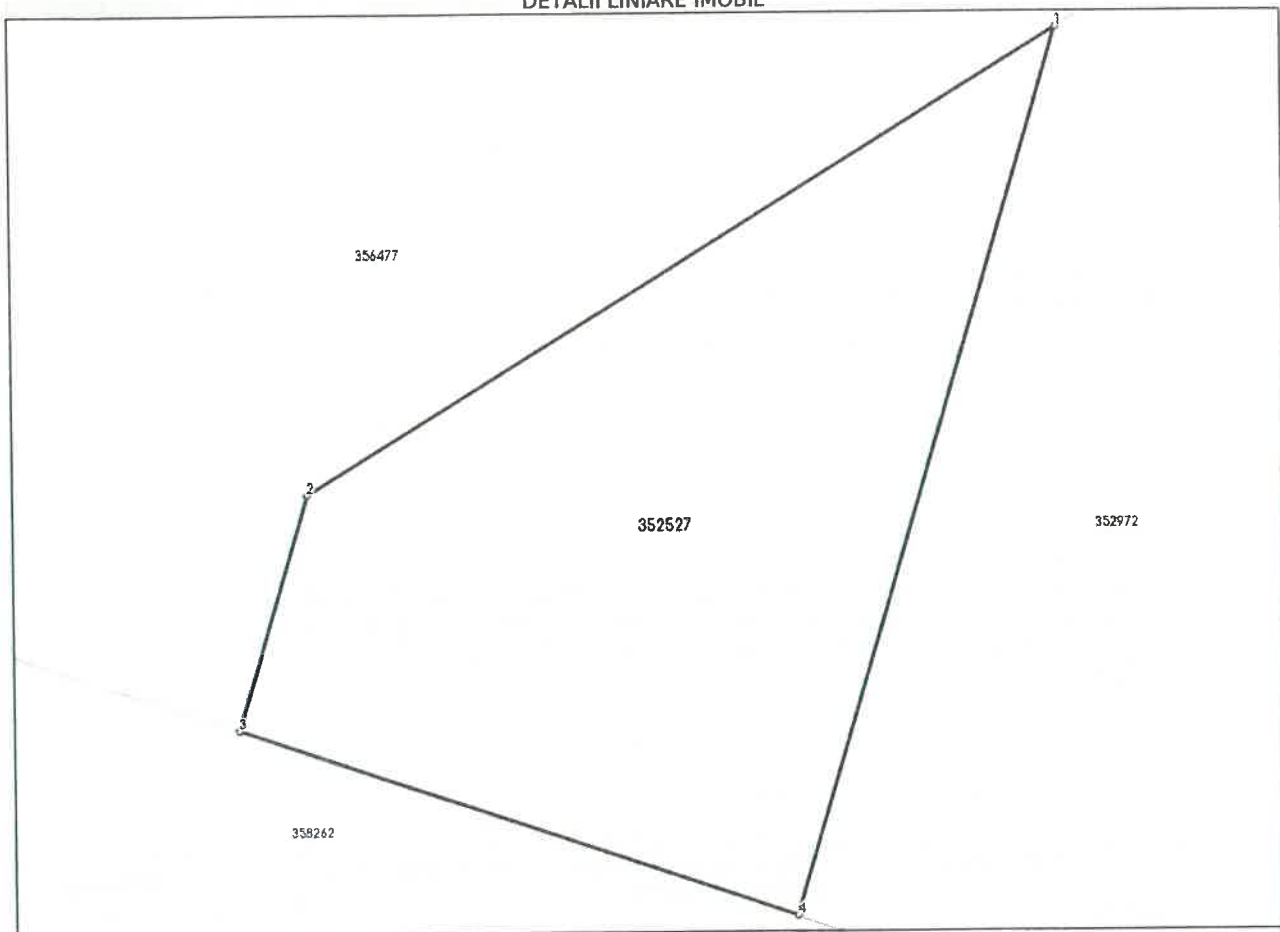
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352527	233	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	233	-	LOT 2.	-	LOT 2. Teren intravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.011
2	3	6.396
3	4	15.325
4	1	24.091

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 325366 Arad

Nr. cerere **81639**
Ziua **07**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare
100191316976



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. CF vechi: 68555
Nr. cadastral vechi: 3906
Nr. topografic: 230.1957/1/39

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	325366	10.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85059 / 15/07/2022		
Act Notarial nr. 1275, din 08/07/2022 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, casatorit cu	
	2) MUREȘAN ANA-LILIANA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

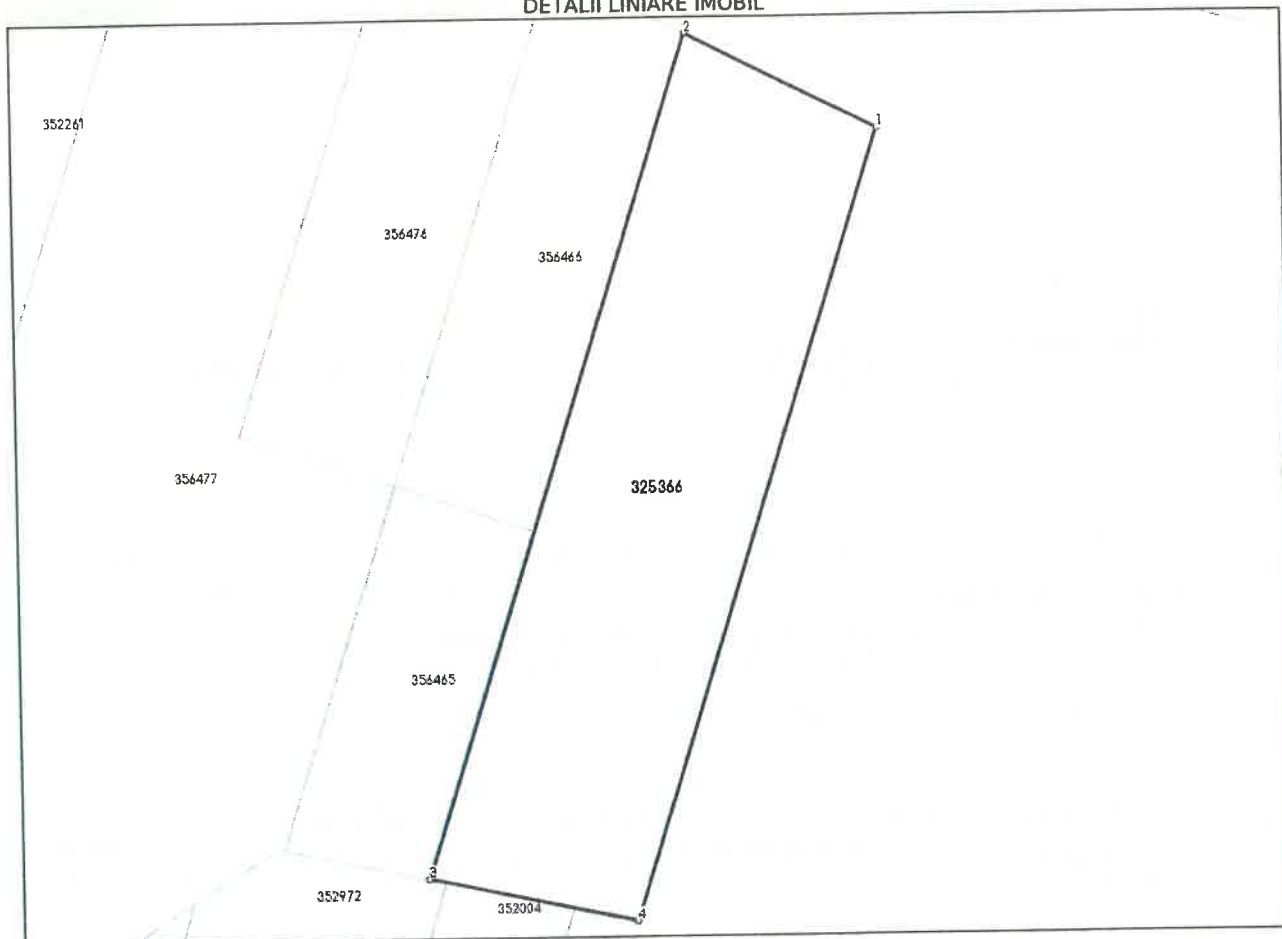
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
325366	10.900	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	10.900	-	-	230.1957 /1/39	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.53
2	3	216.831
3	4	52.113
4	1	203.464

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352004 Arad

Nr. cerere 81636
Ziua 07
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191309723



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352004	1.050	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40805 / 18/04/2019		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA 3658/A2, din 21/01/2019 emis de PRIMARIA ARAD; Act Administrativ nr. CF 315853, din 05/11/2018 emis de OCPI ARAD;		
B1	se înființează cartea funciara nr. 352004 UAT Arad, a imobilului cu nr. cadastral 352004, în suprafața de 1050 mp, adus din cartea funciara nr. 315853 a localității Arad, și radierea construcției de sub A.1.1., ca urmare a cererii de prima înscriere	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare la licitație în rangul înch.nr.64862/20.08.2008, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) MUREȘAN CALIN SEBASTIAN	A1
105480 / 22/06/2021		
Act Notarial nr. 1412, din 16/06/2021 emis de Farcuțiu Petru Ioan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, divorțat, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

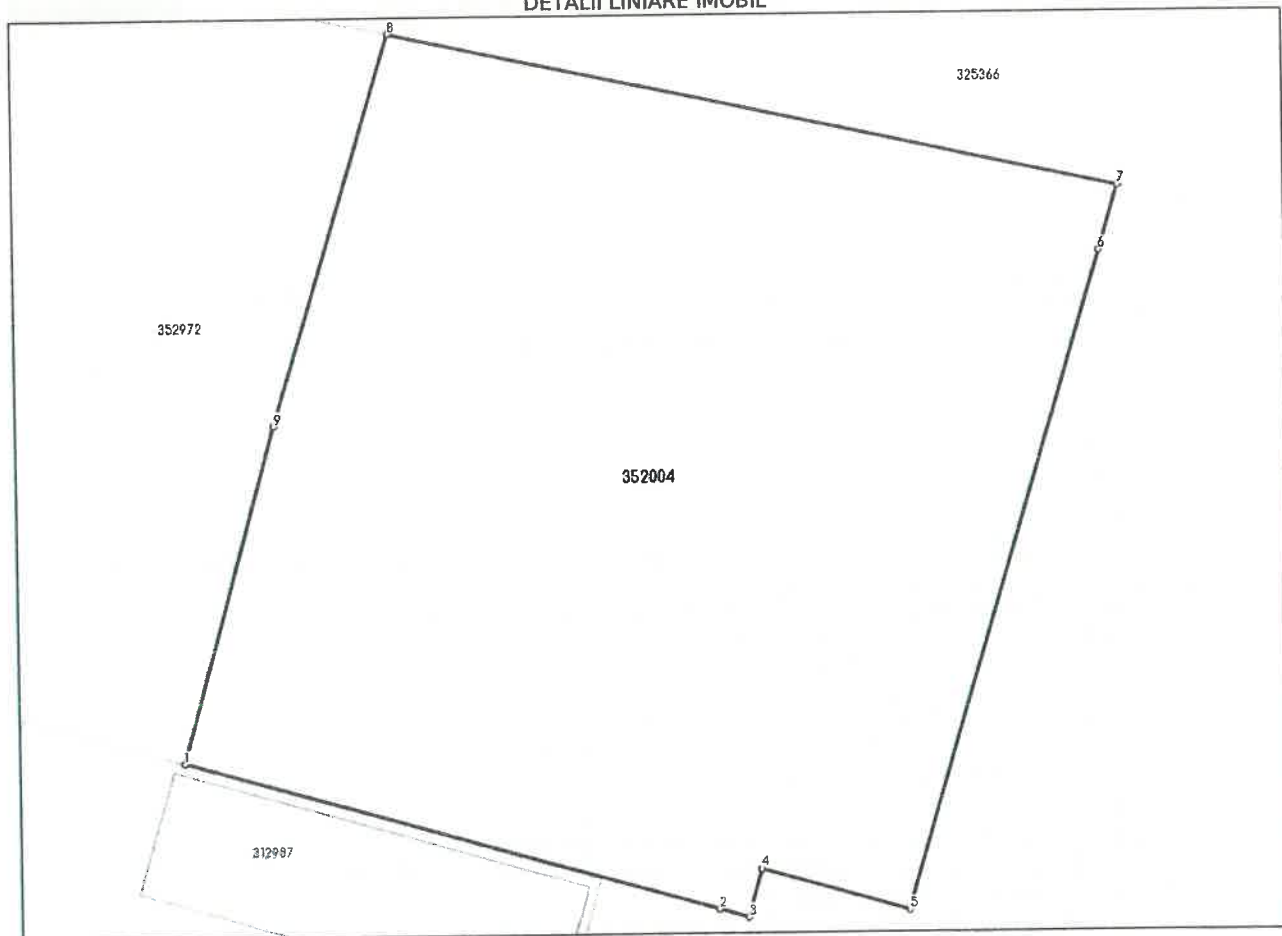
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352004	1.050	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.050	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard din beton.

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	23.691
2	3	1.295
3	4	2.156
4	5	6.619
5	6	29.44
6	7	2.9

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	31.956
8	9	17.469
9	1	14.945

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 15:38

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 2008 / 2022

Întocmit astăzi, 09/11/2022, privind cererea 119089 din 07/10/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN
2. **Executant:** Mann Sebastain Toma
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic analogic si digital
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN SIT	04.11.2022	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
Anexa 1.33	04.11.2022	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
Anexa 1.29,	07.10.2022	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
Anexa 1.45	07.10.2022	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
PUZ	07.10.2022	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
1454	19.08.2022	act administrativ	Primaria Municipiului
2358	09.09.2022	act administrativ	BCPI Arad

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2008 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE P.U.Z. SI R.L.U - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUCTIONI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ si RLU s-au efectuat in perimetrul de 69798 mp al imobilelor inscrise in cartile funciare nr. 306291, 325366, 352004, 352261, 352526, 352527, 352972, 356465, 356466 356476, 356477, 357369, 357379, 359459 partial in intravilan avand urmatoarea adresa: Judet: ARAD, UAT: Arad, Localitate: Arad.
Masuratorile la teren respecta normele tehnice impuse lucrarilor de specialitate privind calitatea și corectitudinea operațiunilor, a măsurătorilor și a calculelor, corespondența conținutului produselor cartografice cu realitatea din teren, calitatea produselor și a documentelor finale, din punct de vedere al conținutului, al forme de prezentare și al gradului de precizie. Planul topografic respecta proiecția cartografică și sistemul național de referință.
Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
356476	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 356476 din stratul permanent!
357369	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 357369 din stratul permanent!
352526	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 352526 din stratul permanent!
352972	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 352972 din stratul permanent!
356465	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 356465 din stratul permanent!
356466	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 356466 din stratul permanent!
352004	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 352004 din stratul permanent!
325366	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 325366 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
352527	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 352527 din stratul permanent!
356477	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 356477 din stratul permanent!
352261	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 352261 din stratul permanent!
306291	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 306291 din stratul permanent!
357379	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se suprapune cu terenul 357379 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1785677: Imobilul TR-2232-3 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

1 - Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022

Inspector
GHEORGHE MELENCIUC
Gheorghe
Melenciu

Semnat digital de Gheorghe Melenciu
DN: c=RO, I=ARAD, o=Oficiul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara,
cn=Gheorghe Melenciu,
serialNumber=MG86, st=ARAD,
givenName=Gheorghe, sn=Melenciu
Data: 2022.11.09 13:06:08 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357379, 357369, 352526, 306291, 352261, 356477, 352527, 352572, 352072, 352004, 325366, 356465, 356466, 356476	69798	Intravilan/ extravilan Municipiul Arad, strada Sirhei 8 al 18
Nr.Cartei Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
357379, 357369, 352526, 306291, 352261, 356477, 352527, 352572, 352004, 325366, 356465, 356466, 356476	Municipiul Arad	



Parcela (357379)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit. (Dl+1)
10	526331.944 220221.263	86.751
99	526249.334 220194.762	47.595
12	526256.245 220148.230	26.538
11	526264.431 220156.694	80.247

S(357379)=2669.73mp P=041.131m

Parcela (357369)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit. (Dl+1)
98	526249.334 220194.762	123.269
83	526131.948 220157.154	4.765
82	526133.485 220152.623	0.056
99	526133.503 220152.370	0.186
100	526133.808 220152.414	0.209
91	526133.714 220152.234	0.231
90	526133.633 220152.036	0.581
79	526134.136 220151.537	0.872
78	526134.801 220150.798	1.267
77	526135.298 220149.741	0.947
76	526135.695 220148.306	0.577
75	526135.997 220148.736	1.567
74	526136.927 220147.475	0.885
73	526137.470 220146.778	0.850
72	526137.676 220146.598	1.250
71	526138.676 220145.358	0.413
70	526138.945 220144.998	0.796
69	526139.472 220144.299	6.531
68	526144.094 220139.635	12.633
67	526152.267 220130.814	0.742
66	526153.484 220130.091	0.742
65	526154.024 220129.582	0.742
64	526154.376 220129.086	0.742
63	526155.140 220128.804	1.216
62	526156.090 220127.845	0.981
61	526156.876 220127.260	0.903
60	526157.620 220126.746	0.902
59	526158.176 220126.254	0.792
58	526159.052 220125.842	0.762
57	526159.738 220125.447	1.310
56	526160.898 220124.835	1.310
55	526162.078 220124.273	1.625
54	526163.980 220123.563	0.866
53	526164.676 220123.252	0.216
52	526164.861 220123.163	0.217
51	526165.087 220123.116	0.432
50	526165.499 220122.965	0.892
49	526166.163 220122.789	0.891
48	526168.830 220122.808	1.097
47	526167.887 220122.352	0.486
46	526168.355 220122.250	0.464
45	526168.810 220122.186	0.832
44	526169.729 220122.009	0.891
43	526170.413 220121.910	0.891
42	526171.099 220121.827	1.408
41	526172.502 220121.708	0.315
40	526172.816 220121.680	0.157
39	526172.973 220121.683	0.157
38	526173.130 220121.679	0.837
37	526173.797 220121.657	0.836
36	526174.403 220121.651	0.629
35	526175.052 220121.659	0.627
34	526175.659 220121.660	0.626
33	526176.264 220121.714	0.629
32	526176.911 220121.761	0.625
31	526177.533 220121.821	0.892
30	526178.517 220121.863	0.484
29	526178.998 220122.014	0.242
28	526179.255 220122.053	0.242
27	526179.874 220122.093	0.480
26	526179.895 220122.181	0.480
25	526180.437 220122.276	0.880
24	526181.363 220122.491	0.549
23	526181.985 220122.625	0.554
22	526182.480 220122.770	0.843
21	526183.288 220123.099	0.486
20	526183.730 220123.157	0.486
19	526184.191 220123.310	0.874
18	526185.113 220123.817	3.486
17	526186.803 220124.841	14.859
16	526192.965 220125.523	27.475
15	526208.980 220138.181	15.941
14	526244.146 220143.204	7.973
13	526251.879 220145.717	7.973
12	526259.245 220148.230	47.595

Parcela (357379)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit. (Dl+1)
98	526249.334 220194.762	123.269
83	526131.948 220157.154	4.765
82	526133.485 220152.623	0.056
99	526133.503 220152.370	0.186
100	526133.808 220152.414	0.209
91	526133.714 220152.234	0.231
90	526133.633 220152.036	0.581
79	526134.136 220151.537	0.872
78	526134.801 220150.798	1.267
77	526135.298 220149.741	0.947
76	526135.695 220148.306	0.577
75	526135.997 220148.736	1.567
74	526136.927 220147.475	0.885
73	526137.470 220146.778	0.850
72	526137.676 220146.598	1.250
71	526138.676 220145.358	0.413
70	526138.945 220144.998	0.796
69	526139.472 220144.299	6.531
68	526144.094 220139.635	12.633
67	526152.267 220130.814	0.742
66	526153.484 220130.091	0.742
65	526154.024 220129.582	0.742
64	526154.376 220129.086	0.742
63	526155.140 220128.804	1.216
62	526156.090 220127.845	0.981
61	526156.876 220127.260	0.903
60	526157.620 220126.746	0.902
59	526158.176 220126.254	0.792
58	526159.052 220125.842	0.762
57	526159.738 220125.447	1.310
56	526160.898 220124.835	1.310
55	526162.078 220124.273	1.625
54	526163.980 220123.563	0.866
53	526164.676 220123.252	0.216
52	526164.861 220123.163	0.217
51	526165.087 220123.116	0.432
50	526165.499 220122.965	0.892
49	526166.163 220122.789	0.891
48	526168.830 220122.808	1.097
47	526167.887 220122.352	0.486
46	526168.355 220122.250	0.464
45	526168.810 220122.186	0.832
44	526169.729 220122.009	0.891
43	526170.413 220121.910	0.891
42	526171.099 220121.827	1.408
41	526172.502 220121.708	0.315
40	526172.816 220121.680	0.157
39	526172.973 220121.683	0.157
38	526173.130 220121.679	0.837
37	526173.797 220121.657	0.836
36	526174.403 220121.651	0.629
35	526175.052 220121.659	0.627
34	526175.659 220121.660	0.626
33	526176.264 220121.714	0.629
32	526176.911 220121.761	0.625
31	526177.533 220121.821	0.892
30	526178.517 220121.863	0.484
29	526178.998 220122.014	0.242
28	526179.255 220122.053	0.242
27	526179.874 220122.093	0.480
26	526179.895 220122.181	0.480
25	526180.437 220122.276	0.880
24	526181.363 220122.491	0.549
23	526181.985 220122.625	0.554
22	526182.480 220122.770	0.843
21	526183.288 220123.099	0.486
20	526183.730 220123.157	0.486
19	526184.191 220123.310	0.874
18	526185.113 220123.817	3.486
17	526186.803 220124.841	14.859
16	526192.965 220125.523	27.475
15	526208.980 220138.181	15.941
14	526244.146 220143.204	7.973
13	526251.879 220145.717	7.973
12	526259.245 220148.230	47.595

Parcela (357379)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit. (Dl+1)
98	526249.334 220194.762	123.269
83	526131.948 220157.154	4.765
82	526133.485 220152.623	0.056
99	526133.503 220152.370	0.186
100	526133.808 220152.414	0.209
91	526133.714 220152.234	0.231
90	526133.633 220152.036	0.581
79	526134.136 220151.537	0.872
78	526134.801 220150.798	1.267
77	526135.298 220149.741	0.947
76	526135.695 220148.306	0.577
75	526135.997 220148.736	1.567
74	526136.927 220147.475	0.885
73	526137.470 220146.778	0.850
72	526137.676 220146.598	1.250
71	526138.676 220145.358	0.413
70	526138.945 220144.998	0.796
69	526139.472 220144.299	6.531
68	526144.094 220139.635	12.633
67	526152.267 220130.814	0.742
66	526153.484 220130.091	0.742
65	526154.024 220129.582	0.742
64	526154.376 220129.086	0.742
63	526155.140 220128.804	1.216
62	526156.090 220127.845	0.981
61	526156.876 220127.260	0.903
60	526157.620 220126.746	0.902
59	526158.176 220126.254	0.792
58	526159.052 220125.842	0.762
57	526159.738 220125.447	1.310
56	526160.898 220124.835	1.310
55	526162.078 220124.273	1.625
54	526163.980 220123.563	0.866
53	526164.676 220123.252	0.216
52	526164.861 220123.163	0.217
51	526165.087 220123.116	0.432
50	526165.499 220122.965	0.892
49	526166.163 220122.789	0.891
48	526168.830 220122.808	1.097
47	526167.887 220122.352	0.486
46	526168.355 220122.250	0.464
45	526168.810 220122.186	0.832
44	526169.729 220122.009	0.891
43	526170.413 220121.910	0.891
42	526171.099 220121.827	1.408
41	526172.502 220121.708	0.315
40	526172.816 220121.680	0.157
39	526172.973 220121.683	0.157
38	526173.130 220121.679	0.837
37	526173.797 220121.657	0.836
36	526174.403 220121.651	0.629
35	526175.052 220121.659	0.627
34	526175.659 220121.660	0.626
33	526176.264 220121.714	0.629
32	526176.911 220121.761	0.625
31	526177.533 220121.821	0.892
30	526178.517 220121.863	0.484
29	526178.998 220122.014	0.242
28	526179.255 220122.053	0.242
27	526179.874 220122.093	0.480
26	526179.895 220122.181	0.480
25	526180.437 220122.276	0.880
24	526181.363 220122.491	0.549
23	526181.985 220122.625	0.554
22	526182.480 220122.770	0.843
21	526183.288 220123.099	0.486
20	526183.730 220123.157	0.486
19	526184.191 220123.310	0.874
18	526185.113 220123.817	3.486
17	526186.803 220124.841	14.859
16	526192.965 220125.523	27.475
15	526208.980 220138.181	15.941
14	526244.146 220143.204	7.973
13	526251.879 220145.717	7.973
12	526259.245 220148.230	47.595

54	526163.860	220123.543	0.868
53	526164.876	220123.252	0.216
52	526164.881	220123.183	0.217
51	526165.087	220123.116	0.432
50	526165.499	220122.985	0.892
49	526166.163	220122.789	0.891
48	526168.830	220122.808	1.097
47	526167.897	220122.352	0.468
46	526168.355	220122.255	0.464
45	526168.810	220122.166	0.932
44	526169.739	220122.000	0.932

Ca urmare a cererii adresate de MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

înregistrată cu nr. 88378 din 15.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 03 din 02.02.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel”, amplasament intravilan/extravilanul Municipiului Arad, str. Șiriei, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 357379 – Arad, 357369 – Arad, C.F. nr. 306291 – Arad, C.F. nr. 352526 – Arad, C.F. nr. 352527 – Arad, C.F. nr. 352972 – Arad, C.F. nr. 352004 – Arad, C.F. nr. 352261 – Arad, C.F. nr. 356477 – Arad, C.F. nr. 356476 – Arad, C.F. nr. 356466 – Arad, C.F. nr. 356465 – Arad, C.F. nr. 325366 – Arad, cu o suprafață totală de 70.125,00 mp.

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

- **la nord:** terenuri arabile în extravilan/intravilan, Cale Ferată București - Arad;
 - **la vest:** Șoseaua de Centură și strada Șiriei;
 - **la sud:** Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent „Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16 noiembrie 2020, drum de racord cu strada Șiriei;
 - **la est:** terenuri arabile în extravilan/intravilan și rețele de înaltă tensiune LEA 110 KV.
- Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** în extravilan – terenuri arabile nereglementate din punct de vedere urbanistic, în intravilan – imobilele supuse reglementării fac parte din UTR nr. 28 conform Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- folosință actuală: arabil, proprietăți private, intravilan/extravilan;
- destinația stabilită prin P.U.G. (pentru imobilele amplasate în intravilanul Municipiului Arad) în UTR nr. 28 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – LMr28h (interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.);
- **funcțiuni propuse:** zonă cu funcțiuni mixte – comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

3. Indicatori urbanistici:

3.1. Subzona SZM1 – Subzonă comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel:

- P.O.T. maxim propus = 60,00%;
- C.U.T. maxim propus = 2,10 (pentru comerț, prestări servicii, birouri și depozitare);
- C.U.T. maxim propus = 3,00 (pentru hotel);

- Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțime maximă propusă de 22,00 m (pentru funcțiunile: comerț, servicii, birouri și depozitare); regimul maxim propus pentru hotel P+6E, cu înălțime maximă propusă de 29,00 m; înălțimea maximă propusă pentru elementele publicitare va fi de 28,00 m.

3.2. Subzonele SZM2, SZM3, SZM4 – Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare:

- P.O.T. maxim propus = 60,00%;
- C.U.T. maxim propus = 2,10
- Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțime maximă propusă de 22,00 m; înălțimea maximă propusă pentru elementele publicitare va fi de 28,00 m.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.11.2022.

Documentația care se va prezenta în etapa a II-a de elaborare a propunerilor va conține o planșă care să cuprindă soluția temporară / finală a circulațiilor auto propuse și existente în zonă.

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

- accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din strada Șiriei și de pe drumul de racord dintre strada Șiriei și Calea Radnei;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6, Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022

- Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.11.2022.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/DS/BI

PMA -AS-12

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

03 CONCEPTUL PROPU

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE (EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE)
- PARCELARE PROPU

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII NORD ARAD
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPU SA IN PUZ APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPU

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
- CONSTRUCII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ZCCR - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZONA VERDE PROPU SA IN INCINTA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcare, amplasarea de echipamente tehnice edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPU SA LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.521,00	26,41	0,00	0,00
3. SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.997,00	65,60
4. SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. CCRa - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.996,00	2,84
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.997,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.598,20	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.199,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.199,40	20,00
TOTAL GENERAL	45.997,00	100,00	45.997,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

Nota:

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA	BENEFICIAR MUNICIPALITATEA ARAD, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD MUNICIPALITATEA ARAD, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD MUNICIPALITATEA ARAD, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD MUNICIPALITATEA ARAD, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	Proiect Nr.: 537/2022
SUBPROIECTANT CADD s.r.l.	ANEXA 1 ANEXA 2 ANEXA 3 ANEXA 4 ANEXA 5 ANEXA 6 ANEXA 7 ANEXA 8 ANEXA 9 ANEXA 10 ANEXA 11 ANEXA 12 ANEXA 13 ANEXA 14 ANEXA 15 ANEXA 16 ANEXA 17 ANEXA 18 ANEXA 19 ANEXA 20 ANEXA 21 ANEXA 22 ANEXA 23 ANEXA 24 ANEXA 25 ANEXA 26 ANEXA 27 ANEXA 28 ANEXA 29 ANEXA 30 ANEXA 31 ANEXA 32 ANEXA 33 ANEXA 34 ANEXA 35 ANEXA 36 ANEXA 37 ANEXA 38 ANEXA 39 ANEXA 40 ANEXA 41 ANEXA 42 ANEXA 43 ANEXA 44 ANEXA 45 ANEXA 46 ANEXA 47 ANEXA 48 ANEXA 49 ANEXA 50 ANEXA 51 ANEXA 52 ANEXA 53 ANEXA 54 ANEXA 55 ANEXA 56 ANEXA 57 ANEXA 58 ANEXA 59 ANEXA 60 ANEXA 61 ANEXA 62 ANEXA 63 ANEXA 64 ANEXA 65 ANEXA 66 ANEXA 67 ANEXA 68 ANEXA 69 ANEXA 70 ANEXA 71 ANEXA 72 ANEXA 73 ANEXA 74 ANEXA 75 ANEXA 76 ANEXA 77 ANEXA 78 ANEXA 79 ANEXA 80 ANEXA 81 ANEXA 82 ANEXA 83 ANEXA 84 ANEXA 85 ANEXA 86 ANEXA 87 ANEXA 88 ANEXA 89 ANEXA 90 ANEXA 91 ANEXA 92 ANEXA 93 ANEXA 94 ANEXA 95 ANEXA 96 ANEXA 97 ANEXA 98 ANEXA 99 ANEXA 100	Proiect Nr.: 537/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMPĂTURĂ
COORDONATOR URBANISM	arh. George ȘEC	
INTOCMIT	arh. Alexandra COR	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA	
Scara 1:1000		
PUZ SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL		Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
		Planșă nr.: 03 A

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

- P.U.Z. și R.L.U.– Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
- Amplasament -extravilan/intravilan municipiul Arad, str.Șiriei
- Beneficiari: Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC FREE STYLER SRL, SC COMPANIA TOMA SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.8/2022

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. 88378/15.11.2022, 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 16.12.2022-26.12.2022, 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 16.12.2022 menținându-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 22.11.2022.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		27.12.2022

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- P.U.Z. și R.L.U.– Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
- Amplasament -extravilan/intravilan municipiul Arad, str.Șiriei
- Beneficiari: Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC FREE STYLER SRL, SC COMPANIA TOMA SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.8/2022

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume și adresa):

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.

- publicarea pe pagina de internet și afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
- panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
- notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:

- informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
- observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	16.12.2022-26.12.2022
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 53990/

20 SEP. 2023

Spre știință

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 24C, mun. Arad, jud. Arad

office@pro-arhitectura.ro

Către,

MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN,
MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**”, amplasament intravilanul/extravilanul Municipiului Arad, str. Șiriei, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 357379 - Arad, 357369 - Arad, C.F. nr. 306291 - Arad, C.F. nr. 352526 - Arad, C.F. nr. 352527 - Arad, C.F. nr. 352972 - Arad, C.F. nr. 352004 - Arad, C.F. nr. 352261 - Arad, C.F. nr. 356477 - Arad, C.F. nr. 356476 - Arad, C.F. nr. 356466 - Arad, C.F. nr. 356465 - Arad, C.F. nr. 325366 - Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 02.05.2023, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

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

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian - Șin Ciurariu

	Funcția	Nume președinte	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Bărbăței		19.09.2023

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

Amplasament – Intravilan/Extravilan municipiul Arad, CF nr. 306291; CF nr. 325366; CF nr. 352004; CF nr. 352261; CF nr. 352526; CF nr. 352527; CF nr. 352972; CF nr. 356465; CF nr. 356466, CF nr. 356476; CF nr. 356477; CF nr. 357369; CF nr. 357379

Beneficiar- Mureșan Călin-Sebastian; Mureșan Ioan-Cristian; Mureșan Ana-Liliana; S.C. FREE STYLER S.R.L.; SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiectant gen. – S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., arh RUR Gh Seculici , proiect nr. 537/2022

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 32223/13.04.2023 și completările înregistrate cu nr.65121/09.08.2023, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 16.08.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 16.08.2023-30.08.2023.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor identificate prin CF 326590, CF 312987, CF 341571, CF 357370, CF 357380, CF 357381, CF 357371, CF 300749, SC DEDEMAN SRL, SC AMSTAR DESIGN SRL, LUSCAN COM SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		12.09.2023

Red. A.G./2ex

24 SEP. 2025



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



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



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



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Nr. ad. 22460/22.09.2025.

Primăria Municipiului Arad

NrReg 85986 din 23.09.2025

Către,

Proiectant general: S.C. Simpu CADD S.R.L.

MUNICIPIUL ARAD

Arhitect Șef

Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Urmare adresei dumneavoastră depusă și înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 22460/22.09.2025, referitoare la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent - „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel” Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8, intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad, proiect nr.: 537/2022, 08/2022, proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., Subproiectant S.C. SIMPLU CADD S.R.L., Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Gheorghe N. Seculici, beneficiar: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L., prin care ne informați următoarele:

- (1) Pe parcursul procedurilor de avizare a documentației anterior menționată s-a constatat existența unei erori materiale în redactarea Regulamentului Local de Urbanism, Cap: II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, subcapitol 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- (2) Această eroare a fost preluată în Avizul Arhitectului-șef al Județului Arad nr. 09 din 08.05.2025 vă facem cunoscute următoarele:

Paragraful

„Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- retrageri minime față de limitele de proprietate -;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism. ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor. prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc).

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform plansei Reglementări urbanistice zonificare.

Amplasarea clădirilor față de alimentament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în Regulament.

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
- retragerea minimă admisă este de 8.64 m față de limita de proprietate Vestică dinspre drumul colector aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020.

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestică (drum propus CCra).
SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (drum propus CCra), respectiv 5.00 m față de SZM3.
SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus CCra).

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;
SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
- retragerea minimă admisă față de limita Vestică-Sudică dinspre drumul colector va fi de minim 4.67 m, respectiv 10.00 m față de limita Sudică dinspre drumul colector.
- retragerea minimă admisă față de limita Nordică dinspre strada Siriei C.F. nr. 358238) va fi de minim 1.49 m.

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre laturile Nord-Vestice și Sud-Estice (drum propus CCra), mai exact dinspre SZM3.
SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate dinspre Nord, respectiv 0.00 m față de limita de proprietate Sudică, mai exact dinspre SZM4.
SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 0.00 m față de limita de proprietate Nordică, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Sud.

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;
SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate Estică, dinspre drumul propus Cera, respectiv 5.00 față de SZM2.
SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita Nord-Estică dinspre calea ferată.
SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est, respectiv 18.50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, de-o parte și de alta a axului acesteia.
SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est, respectiv 18.50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, de-o parte și de alta a axului acesteia.

din Avizul Arhitectului-șef al Județului Arad nr. 09 din 08.05.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Intocmire P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel” Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Siriei Nr. 8, intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad.

Inițiator: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiect nr. 537/2022, 08/2022

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

Subproiectant S.C. SIMPLU CADD S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gheorghe N. Seculici

Amplasare: Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8

Intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și

Extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad

se modifică în sensul îndreptării erorii materiale privind retragerile minime față de limitele laterale și va avea următorul conținut:

„Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- retrageri minime față de limitele de proprietate -;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. II, Subcap. 2.3, Art. 21 din regulament;

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuărului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc).

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice zonificare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în Regulament.

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă este de 8,64 m față de limita de proprietate Vestică dinspre drumul colector aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est (drum propus - CCra);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest-Sud (drum propus CCra);

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus CCra).

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cap. II, Subcap. 2.3, Art. 22 din regulament;

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă față de limita Vestică-Sudică dinspre drumul colector va fi de minim 6,83 m, respectiv 10,00 m față de limita Sudică dinspre drumul colector;

- retragerea minimă admisă față de limita Nordică dinspre strada Șiriei (C.F. nr. 358238) va fi de minim 1,49 m;

- retragerea minimă admisă față de limita Nordică dinspre Calea Ferată va fi de minim 10,00 m;

- retragerea minimă admisă este de 12,00 m față de limita de proprietate Nordică (SZM2);

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limitele de proprietate dinspre Nord-Vest (SZM1), și Nord-Est (SZM3), respectiv 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Vest (SZM1);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord (Calea Ferată);

- retragerea minimă admisă este de 0.00 m față de limita de proprietate Sudică (SZM4):

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 0.00 m față de limita de proprietate Nordică, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Sud (proprietăți învecinate):

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cap. II, Subcap. 2.3, Art. 22 din regulament;

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate Estică, dinspre drumul propus Ccra:

- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate Estică (SZM2):

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10.00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Est (Calea Ferată):

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (SZM2):

- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate):

- retragerea minimă admisă este de 18.50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, măsurată de-o parte și de alta a axului acesteia:

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5.00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est."

Celelalte prevederi rămân nemodificate.

Prezenta adresă însoțește Avizul Arhitectului-șef al Județului Arad nr. 09 din 08.05.2025.

PREȘEDINTE
Iusticiara



ARHITECT-ȘEF
arh. Florian Virvescu



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



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



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



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către Mureșan Călin-Sebastian, Mureșan Laura-Lucia, Mureșan Ioan-Cristian, Muresan Ana-Liliana, S.C. Free Styler S.R.L. și S.C. Compania Toma S.R.L.

, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 30364 din 23.12.2024, și a completărilor solicitate și depuse cu adresele OUT25147/17.03.2025 și f.n., înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr. 6964 din 17.03.2025, respectiv 10746 din 29.04.2025.

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

AVIZ
Nr. 09 din 08.05.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel” Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8, intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad.

Inițiator: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.
Proiect nr. 537/2022, 08/2022

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

Subproiectant S.C. SIMPLU CADD S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gheorghe N. Seculici

Amplasare: Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8

Intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și

Extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad

Delimitare:

- la nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan;
- la est: terenuri arabile în intravilan/extravilan, curți construcții și rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110kV;
- la sud: P.U.Z. și R.L.U. aferent „Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.

482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020; Șoseaua de Centură și strada Șiriei.

- la vest:
- S zona incintă = 70.125,00 mp

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

- pentru terenurile situate în extravilan
 - nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.
- pentru terenurile situate în intravilan
- UTR - nr. 28 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – LMr28h (interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z. sau P.U.D.);
- regim de construire:-;
- funcțiuni predominante:-;
- H max =-;
- POT max = - ;
- CUT max =-;
- retrageri minime față de limitele de proprietate=-;

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

- UTR - nr. 28 extins;
 - regim de construire:
 - în SZM1 – Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel max. P + 6E;
 - în SZM2; SZM3; SZM4 – Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare max. P + 3E;
 - funcțiuni predominante: ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel; și amenajările aferente investițiilor, respectiv, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi,
 - H max =-;
 - în SZM1 – Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
Hmax. = + 22,00m(P + 3 Etaje) – 136,27NMN (pentru clădirile de comerț, servicii, birouri și depozitare);
Hmax. = + 28,00m – 141,76NMN (pentru mijloacele de publicitate);
Hmax. = + 29,00m(P + 6 Etaje) – 143,24NMN (pentru hotel);
 - în SZM2; SZM3; SZM4 – Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
Hmax. = + 22,00m(P + 3 Etaje) – 136,27NMN (pentru clădirile de comerț, servicii, birouri și depozitare);
Hmax. = + 28,00m – 141,76NMN (pentru mijloacele de publicitate);
 - POT max = - ;
 - în SZM1 – Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
POT max = 60%
 - în SZM2; SZM3; SZM4 – Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
POT max = 60%
 - CUT max =-;
 - în SZM1 – Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
CUT max = 2,10 – pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare;
CUT max = 3,00 – pentru hotel
 - în SZM2; SZM3; SZM4 – Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
POT max = 2,10
 - retrageri minime față de limitele de proprietate -;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;
- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii, etc).
- Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice zonificare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în Regulament.

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă este de 8,64 m față de limita de proprietate Vestică dinspre drumul colector aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestică (drum propus CCra);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (drum propus CCra), respectiv 5,00 m față de SZM3;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus CCra);

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă față de limita Vestică-Sudică dinspre drumul colector va fi de minim 4,67 m, respectiv 10,00 m față de limita Sudică dinspre drumul colector;

- retragerea minimă admisă față de limita Nordică dinspre strada Siriei C.F. nr. 358238) va fi de minim 1,49 m;

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre laturile Nord-Vestice și Sud-Estice (drum propus CCra), mai exact dinspre SZM3;

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord; respectiv 0,00 m față de limita de proprietate Sudică, mai exact dinspre SZM4;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate Nordică, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cap. II, Subcap. 2.2, Art. 21 din regulament;

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate Estică, dinspre drumul propus CCra; respectiv 5,00 față de SZM2;

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita Nord-Estică dinspre calea ferată;

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est, respectiv 18,50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, de-o parte și de alta a axului acesteia;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est.

Este admisă edificarea pe retragerile față de aliniamente, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi și de protecție, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

- circulații și accese:

Accesul la incinta propusă pentru reglementare se va realiza prin racorduri carosabile la drumul colector, propus prin P.U.Z. și R.L.U. aferent „Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Siriei”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind

modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020. Acest drum colector va face legătura între Calea Radnei (DN7) și strada Siriei, trecând adiacent față de laturile Sudice, Vestice și Estice ale terenurilor studiate.

Drumul colector este identificat prin extrasul C.F. nr. 365091 Arad, și a fost aprobat în cadrul P.U.Z. și R.L.U. aferent „Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Siriei”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice zonificare 03 U, astfel:

- Amenajare accese auto din drumul colector aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 482/2020 și H.C.L.M. Arad nr. 511/2020, la incinta propusă spre reglementare.
- Drum propus privat (drum de servitute de trecere pentru zonificarea propusă) în interiorul limitei de proprietate, cu circulație privată, cu profilul stradal de min. 12,00 m, reprezentând parte carosabilă – min. 7,00 m, trotuare pietonale și spații verzi.
- Drumurile de incintă (circulație privată, de deservire a zonificării propuse) - în regim unitar.
- Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,50 m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.
- Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.
- Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.
- Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numărul de locuri de parcare se va determina conform prevederilor cuprinse în R.L.U. aferente utilizării funcționale a terenului.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure un spațiu suficient pentru parcare mașinilor și a autocamionelor. Lățimea unui loc de parcare va fi de 4,50 m.
- Circulația interioară va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

- echipare tehnico-edilitară:

De menționat că dezvoltarea edilitară a întregii investiții (de tip CONDOMINIU). se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece potabilă, respectiv de canalizare menajeră, situate în partea de vest a incintei propuse, dar și soluții de deversare a apelor pluviale convențional curate (ape epurate în urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

Investiția propusă se va realiza astfel încât toate rețelele de apă și canalizare vor fi studiate pentru a satisface nevoile întregii investiții (de tip CONDOMINIU).

Toate rețelele vor fi extinse până la limita de proprietate.

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă și va fi administrat ca un ansamblu unitar, având o infrastructură tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară, astfel încât să asigure o funcționare integrată și eficientă a tuturor funcțiunilor mixte propuse.

*alimentarea cu apă potabilă:

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă potabilă la obiectiv este necesară realizarea unui branșament de apă din Pe-HD Dn 65 (D.63mm), cu colier cu prindere mecanică și robinet de concesie de 2”.

*canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional în căminul ministației de pompare și ulterior, prin pompare, în rețelele publice de canalizare.

Se va direcționa conducta de refulare a stației de pompare spre căminul existent din vecinătatea Pensiuinii Roua, de pe strada Șiriei.

Apele uzate menajere se vor încadra conform prevederilor NTPA 002/2002.

*canalizarea pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în Canalul de Transport aflat în administrarea A.N.I.F. din zonă.

*alimentarea cu apă în caz de incendiu:

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și a hidranților interiori se realizează de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei stații de pompare subterane (alcătuită dintr-un grup de pompare cu pompe active și pompă de rezervă).

Hidranții exteriori propuși sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua de apă rece potabilă, alimentată din căminul de apometru. Timpul de refacere al rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

*alimentarea cu gaze naturale/energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale se realizează din conducta de presiune medie existentă din zonă.

*alimentarea cu energie electrică:

Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune de la postul de transformare din zonă, existent pentru viitoarea extindere, aflat în zona strada Șiriei - Plantarea în LEA 20Kv existente a 1 stâlp SC15015, echipat cu câte un separator tripolar 24Kv conform DY595 RO. În acest fel se dă posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale, având fiecare un BMPT. Realizare LES 20 Kv cu cabluri de A1 3x185 mmp montate în tuburi.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT-ul propus în fața amplasamentului.

*gospodărire comunală:

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere și pubele EU, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Se vor amplasa două platforme gospodărești în zona celor două accese în incinta propusă spre reglementare care vor deservi întregul ansamblu și care vor fi astfel dimensionate încât să satisfacă necesarul întregului ansamblu (de tip CONDOMINIU).

- zone de protecție impuse:

❖ Calea Ferată linia CF 200 Coslariu-Curtici

La nord de amplasament, parțial, se află limita cadastrală C.F.R., respectiv liniile de cale ferată.

Incinta propusă pentru reglementare se afla în vecinătatea căii ferate și se află în afara zonei de siguranță de 20,00 m față de axul căii ferate. Distanța cea mai apropiată dintre incintă și axul liniei de cale ferată este de min. 27,29 m. Distanțele față de axul liniei de cale ferată și limita de proprietate variază de la 27,29 m până la 61,15 m.

Incinta propusă pentru reglementare se află parțial în zona de protecție de 100,00 m față de axul căii ferate. În zona de protecție C.F.R. se va putea construi doar cu obținerea unui Aviz favorabil din partea C.F.R. Restricțiile vor fi preluate în P.U.G.

Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

• În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

❖ Rețeaua de înaltă tensiune LEA 110kV

La est de amplasament se află rețelele de înaltă tensiune LEA 110 kv. Această LEA are o zonă de protecție de 18,50 m de o parte și de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat se suprapune parțial, în partea de nord-est, cu zona de protecție a liniei electrice.

❖ Existența drumurilor Calea Radnei, strada Șiriei, DN7 și Centura, cu restricții aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren;

❖ Culoarul de expropriere pentru proiectul „Reabilitare și extindere a sistemului de alimentare cu apă și apă uzată Grădiște Est”

- spații verzi:

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

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție într-un procent de minim 20,00% din suprafața terenului reglementat, avându-se în vedere prevederile H.G.R. 525/1996 actualizată și prevederile Hotărârii nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu funcțiuni mixte.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeată, cu arbori de înălțime mică/medie pentru umbră.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.04.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. și R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent care face obiectul prezentului aviz, în

conformitate cu [art. 63 alin. \(2\) lit. g\) din Legea nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1454/19.08.2022, emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhite
arh. Floria



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



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



ISO 9001
I.C. Certificat

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



Direcția Arhitect-Şef
Nr. ad. 10746, 6964, 30364/08.05.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii,
birouri, depozitare și hotel”
Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8
Intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și
Extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad

Beneficiar: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiect nr. 537/2022, 08/2022

Proiectant general: S.C. Pro Arhitectura S.R.L.,

Proiectant arhitectură/urbanism: S.C. Simplu CADD S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gheorghe N. Seculici

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis Avizul nr. 09/08.05.2025 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel” Județul Arad, Municipiul Arad, Str. Șiriei Nr. 8, intravilan C.F. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 Arad și extravilan C.F. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- 1 exemplar din documentația PUZ și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad;
- Avizul nr. 09 din 08.05.2025 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad.

Având în vedere:

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

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE
Iustir Cionca



ARHITECT-ȘEF
Virvescu



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Siriei, nr. 8, identificat prin extrasele de CF intravilan nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, si extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366
INIȚIATOR ȘI PROPRIETAR	MURESAN CALIN-SEBASTIAN; MURESAN LAURA MURESAN IOAN-CRISTIAN; MURESAN ANA-LILIANA; S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mă
SPECIALIST RUR	Arh. Gheorghe Seculici
FAZA	P.U.Z. si R.L.U.
NR. PROIECT	
PROIECTANT GENERAL	537/2022
NR. PROIECT	08/2022
SUBRPROIECTANT	
DATA ELABORARII	APRILIE 2025



**2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi:
Cladiri pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel;
- b) Construcții și rețele tehnico-edilitare necesare punerii în funcțiune a construcțiilor propuse;
- c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulații rutiere, circulații pietonale, platforme betonate, platforme gospodărești, locuri de parcare și spații verzi și plantate;
- e) Împrejmuire perimetrală;
- f) Iluminat arhitectural;
- g) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- h) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 7,00m;
- i) Racorduri pentru acces carosabil din drumul colector aprobat cu **H.C.L.M. Arad nr. 482/2020** și **H.C.L.M Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020** fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, beneficiind de infrastructura tehnico-edilitară proprie și administrare unitară, pentru a asigura o funcționare integrată și eficiența a tuturor funcțiilor mixte propuse (comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel).

Incinta propusă pentru reglementare va fi împartită în 5 subzone, astfel încât 4 vor fi destinate pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, și o subzonă pentru drum cu servitute de trecere (de tip Condominiu).

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: Construire Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație de incintă în raport cu amenajările la infrastructura existentă.





Sub Proiectant

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Anexă la

FAZA PUZ SI RLU

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zona, pentru o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
EXTINDERE REȚELE EDILITARE		
Extindere rețea alimentare cu apă Extindere rețea canalizare Extindere rețea alimentare cu energie electrică	1-3 ani	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Branșare și racordare la rețelele edilitare publice	Se vor realiza de către deținătorii de terenuri, la fazele de proiectare D.T.A.C.+P.T.	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		
Operațiuni de dezlipire parcele, intabulare conform P.U.Z.	1-9 luni de la aprobare P.U.Z.	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL		
Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	August 2025	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrari necesare	Octombrie 2025 – Octombrie 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN,





Sub Proiectant

Arhitect Șef

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**FAZA PUZ SI RLU**

investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"		MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Începere lucrări conform Autorizațiilor de pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Noiembrie 2025	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Noiembrie 2025- 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"	Cu începere din Decembrie 2027	MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN-CRISTIAN, MURESAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L. / Investitorul privat interesat

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, rețea de iluminat, apei propriu-zise și asigurarea utilităților.

Benefici

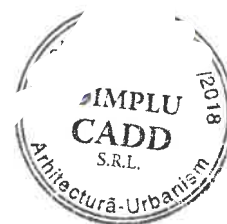
MURESAN CALIN-SEBASTIAN, MURESAN LAURA
MURESAN IOAN-CRISTIAN; MURESAN ANA-LILIANA
S.C. FREE STYLER S.R.L. COMPANIA TOMA S.R.L.

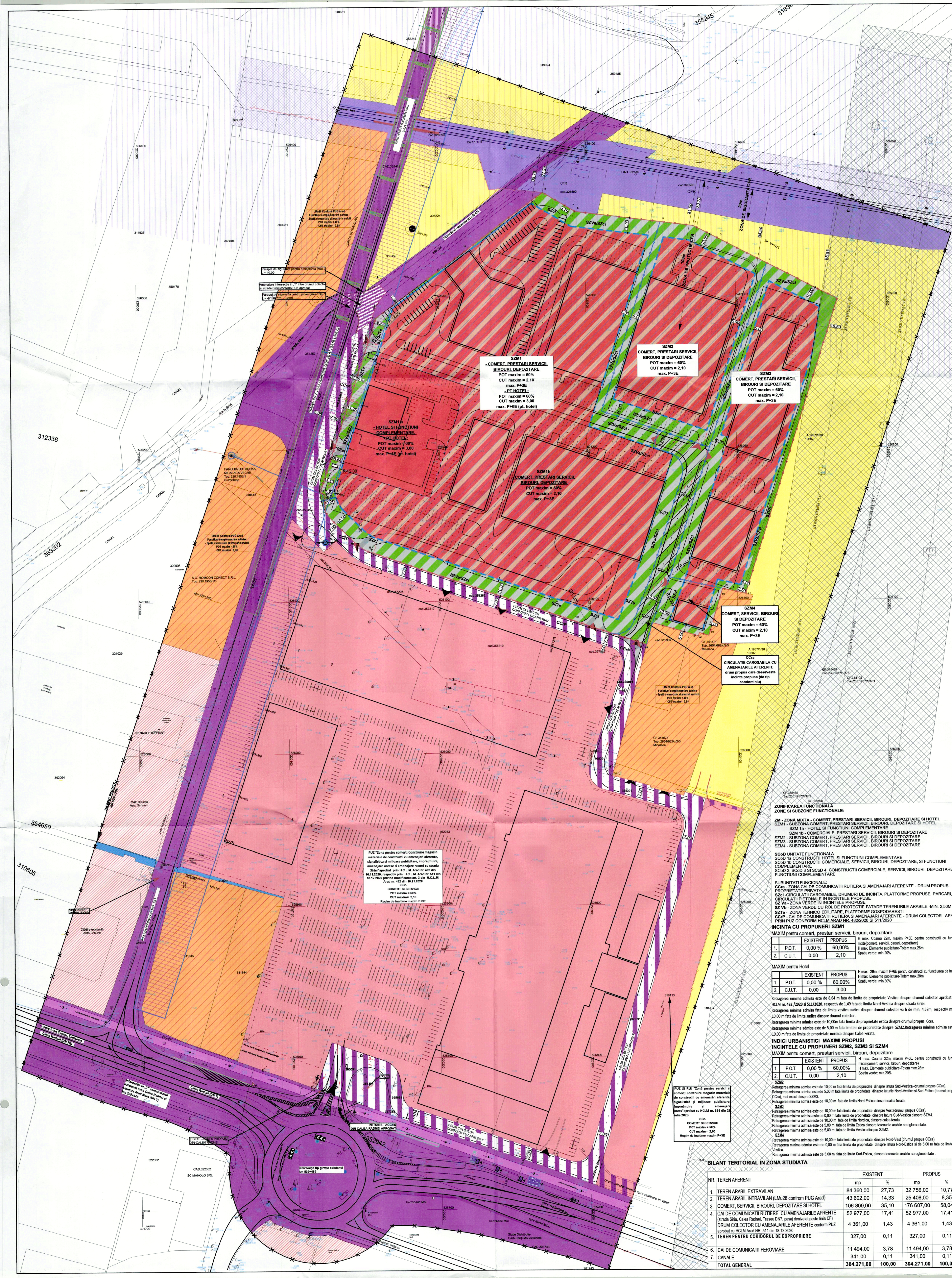
Întocmit:

Arh. Alex. Tra CORNEA

Specialist RUR:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE





FAZA

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA INTRAVILAN

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PROPRIETATE

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR
TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJUMIRE

ZONIFICARE PROPUSE

IMPREJUMIRE PROPUSE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28

ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA

ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD

CONSTRUCTII EXISTENTE

CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI

CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA

CAI DE COMUNICATII RUTIERA
TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF

CAI DE COMUNICATII FERROVIARA

CAI DE TRAMVAI

TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN PENTRU CORDONUL DE EXPROPRIERE

DRUM COLECTOR CONFORM PUG APROBAT PRIN
H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3
din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

AMENAJARE INTERSECTIE IN "I" INTRE DRUMUL COLECTOR
SI STRADA SIRIEI CONFORM PUG APROBAT
H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3
din H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020

CANAL EXISTENT

ZONA VERDE EXISTENTA

ZONA VERDE PROPUSE IN PUG APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSE

ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE

ZONA CU FUNCTIUNEA HOTEL

CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE

Zcra - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
dintr-un grup care deserveste incinta propusa (condominiu)
CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII
PIETONALE

ZONA VERDE SI CIRCULATIE AUTO/PIETONALA PROPUSE IN INCINTE (se permite
amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcuri, amplasarea de echipamente
tehnico edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltice)

ZONA SPATII VERZI - PROTECTIE LEA

ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUSE DIN DRUMUL COLECTOR CONFORM PUG
APROBAT CU HCM ARAD NR. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind
modificarea art. 3 LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUSE DIN DRUMUL PROPUSE CARE DESERVESTE
INCINTA PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE (CONDONMIU)

ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE
INVECIUNATE CONFORM PUG APROBAT H.C.L.M. Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA

ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,99	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN (Lu28 conform PUG Arad)	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3. SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.674,00	65,13
4. SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. Ccra - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARI AFERENTE	0,00	0,00	1.992,00	2,84
8. TEREN PENTRU CORDONUL DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.674,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	26.034,18	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.134,80	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.134,80	20,00
TOTAL GENERAL	45.674,00	100,00	45.674,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	5.700,00	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	300,00	3,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII PENTRU COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	6.240,00	57,25
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	300,00	2,75
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	652,24	57,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	36,96	3,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - Ccra

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.992,00	100,00	0,00	0,00
2. CIRCULATIE CAROSABILA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUSE	0,00	0,00	1.992,00	100,00

PROIECTANT GENERAL

PRO.ARHITECTURA

ARCHITECTURA URBANISTICA - RESTAURARE CONSULTANTA

BENEFICIAR:

MUNICIPALITATEA COMUNA ARAD, JUDETUL ARAD

PROIECT NR.:

537/ 2022

SUBPROIECTANT

CAI P. L. J. CADD S.R.L.

Arhitectură - Urbanism - Consultanță

PROIECT NR.:

8 / 2022

SPECIFICATIE

NUME

Scara

1:1000

SPECIALIST RUC

arh. Oana Gheorghiu S.

Intocmit

arh. Alexandra CORNEA

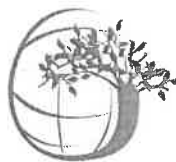
Desenat

arh. Alexandra CORNEA

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

PLANSA NR.:

03 U



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 9429 din 30.05.2024**

Ca urmare a notificării adresată de MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA. SC FREE STYLER SRL, SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL, planul "PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL", propus în Municipiul Arad, str. Șiriei nr.8, CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, înregistrată la APM Arad cu nr. 3334/R/15693 din 03.10.2023 și completările ulterioare 1076/R/5376 din 25.03.2024, 1755/R/8193 din 09.05.2024 și 1850/R/8590 din 16.05.2024, 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. 16180 din 11.10.2023 și a completărilor ulterioare cu nr.1076/R/5376 din 25.03.2024, 1755/R/8193 din 09.05.2024 și 1850/R/8590 din 16.05.2024;
- 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: "PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL" ce urmează a fi amplasat în Municipiul Arad, str. Șiriei nr.8, CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, titulari MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, SC FREE STYLER SRL, SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL, 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

Amplasamentul identificat prin CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, conform PUG în vigoare, este situat în extravilanul și intravilanul mun. Arad în partea de est a orașului, între drumului național DN 7 (Calea Radnei), folosința actuală fiind de teren arabil. În perimetrul zonei studiate nu sunt edificate construcții.

Incinta propusa pentru reglementare are suprafața de 70.125,00 mp, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii,

incinta, depozitare si hotel si la amenajari aferente: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi, necesare constructiilor propuse.

Au fost stabilite urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

UNITATE FUNCTIONALA

- constructii hotel si functiuni complementare;

- constructii comerciale, servicii, birouri, depozitare si functiuni complementare;

- constructii comerciale, servicii, birouri, depozitare si functiuni complementare;

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

- cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus;

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcari, circulatii pietonale;

- zona verde in incintele propuse;

- zona verde cu rol de protectie fata de terenurile arabile -min. 2,50 m;

- cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente - drum aprobat prin PUZ.

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel cu regim de înălțime maxim P+3E , iar pentru hotel va fi maxim P+6E.

BILANȚ TERITORIAL

NR. Crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51604,00	73,59	0,00	0,00
02	TEREN ARABIL INTRAVILAN	18194,00	25,94	0,00	0,00
03	SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45683,00	65,14
04	SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10000,00	14,26
05	SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10900,00	15,54
06	SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1232,00	1,76
07	CCra - circulație carosabilă cu amenajările aferente	0,00	0,00	1983,00	2,83
08	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
	TOTAL GENERAL	70125,00	100	70125,00	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: incinta studiata propusa spre reglementare este incadrata partial in intravilan si partial in extravilanul municipiului Arad, conform PUG si Regulamentul aferent aprobat prin HCLM Arad nr.502/2018. In extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic. In intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu functiunea dominanta de locuire si functiuni complementare admise spatii comerciale si prestari servicii.

Vecinătăți:

- Nord: : terenuri arabile in extravilan/intravilan, Calea Ferata Bucuresti-Arad;

- Sud: PUZ aprobat cu functiunea de Comert si servicii si drum colector care face lagatura între Calea Radnei (DN7) si strada Siriei, respectiv Calea Radnei - (DN7 Bucuresti - Arad),

- Est: terenuri arabile in extravilan/intravilan, curți construcții și rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110 KV;

- Vest: viitoarea Centura si strada Siriei.

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, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă: se va realiza din rețeaua de apă potabilă a orașului, prin racordul propus pe Calea Radnei.

Evacuare ape uzate: apele uzate menajere, provenite de la locuințe și hotel vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră a orașului. Apele de la restaurant vor fi tracute printr-un separator de grăsimi înainte de evacuare în rețeaua de canalizare. Racordul propus pentru

conducta de canalizare este pe Calea Radnei. Apele uzate menajere și asimilate se vor încadra în prevederile NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială: apele pluviale provenite de pe acoperisul clădirilor se vor colecta printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat și vor deversa gravitațional în bazinele de retenție propuse pe amplasament. Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă și cele de acces sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de camine și conducte, vor fi trecute prin separatoare de namol, de hidrocarburi și produse petroliere „SH”, apoi deversate în bazinele de retenție și vor fi conform NTPA 001/2005.

Din bazinele de retenție ape pluviale, apele se vor evacua prin pompe submersibile montate în bazine, la sistemul public de evacuare a apelor pluviale aflat pe partea opusă a str. Calea Radnei față de amplasament.

Energia electrică: pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se propune în această fază amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia din linie electrică de 20kV existentă în zona cu un cablu subteran LES20kV.

Gaze naturale: alimentarea consumatorilor cu gaze naturale se va realiza din conducta de presiune medie existentă în zona.

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

Impactul cu caracter local, manifestat în special prin zgomot se va manifesta pe durata executării lucrărilor, în zilele lucrătoare. Impactul va fi redus, temporar, manifestându-se în zona frontului de lucru și a organizării de șantier. Impactul este caracterizat ca nesemnificativ, local pe termen scurt. Impactul execuției lucrărilor se va putea diminua prin reducerea la minim a duratei de execuție, evitarea perioadelor inadecvate din punct de vedere meteo-climatic, precum și printr-o execuție îngrijită și o organizare atentă a acestora.

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, vor avea o durată și o extindere în timp cât mai redusă.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solventi etc.

Pentru acest plan Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 03/12.01.2024, 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 pe o suprafață de 70.125 mp. Efectul este nesemnificativ, manifestându-se exclusiv pe perioada execuției lucrărilor.

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

Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu 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 încât titularul să dezvolte o zonă rezidențială.

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;

- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

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 evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare pluvială a orașului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);

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

Protecția solului și a subsolului

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

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, 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 depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile 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, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea locuire 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 11340 mp, reprezentând 38 % din amplasamentul pe care se construiește;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

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;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, 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 deșuri 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 deșuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului 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;
- și a oricăror acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.**

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, întocmit de beneficiar;
- Certificat de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată nr. 2 din 26.09.2023 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului și Planșe refăcute conform precizărilor autorității de mediu;
- 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 03.10.2023;
- 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 reprez. societății în data de 03.10.2023;
- Extras Carte Funciară nr. CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu de prezentare și memoriu de prezentare refăcut, întocmit de elaborate de SC Pro Arhitectura SRL (proiectant);
- Aviz de oportunitate nr. 03/07.02.2023, emis de Primăria Municipiului Arad;

- Informarea de competență de specialitate de sănătate publică nr. 65/12.01.2024, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Aviz favorabil nr. 19850 din 22.09.2023, emis de Compania de Apă Arad SA;
 - Proces verbal nr. 16180/11.10.2023, 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 29.09.2023 și 02.10.2023;
 - anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 16.05.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 1850/R/8590 din 16.05.2024;
 - anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 17.05.2024.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului/proiectului.

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.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) “Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare.”

Prezentul act de reglementare cuprinde 6 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

Șef Serviciu Avize, Orduri, Autorizații
Bociort Claudi

Întocmit,
Tudur Teodor





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.2656/Z1/05.02.2024

Către,

**MURESAN CALIN SEBASTIAN, MURESAN LAURA,
MURESAN IOAN CRISTIAN, MURESAN ANA LILIANA, S.C.FREE
STYLER SRL ȘI SC COMPANIA TOMA SRL**

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL” ARAD, str. SIRIEI nr.8, INTRAVILAN CF 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 ARAD ȘI EXTRAVILAN CF 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 ARAD beneficiar: MURESAN CALIN SEBASTIAN, MURESAN IOAN CRISTIAN, MURESAN ANA LILIANA, S.C. FREE STYLER SRL ȘI SC COMPANIA TOMA SRL.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.2656/12.01.2024, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
- 6.Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1454 din 19.08.2002;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Semnat digital de către:

Liliana Florea

Florea Liliana

Data: 06.02.2024 13:03:06

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	Semnat digital de către: Ovidiu Gaina Data: 06.02.2024 11:57:06
George Stoian	membru	Semnat digital de către: George Stoian Data: 05.02.2024 15:44:03



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.4085Z1/ 11. FEB. 2025

Către,

Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, S.C. Free Styler S.R.L. și S.C. Compania Toma S.R.L.

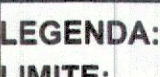
Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Întocmire P.U.Z. și R.L.U- Construire Ansamblu de Funcțiuni Mixte: Comerț, Prestării Servicii, Birouri, Depozite și Hotel”, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, str. Șiriei, nr.8, Jud. Arad, identificat prin CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 și Extravilan CF:352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad, cf. CU nr.1454/19.08.2022.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat solicitarea, cu obligația neamplasării unor bariere între drumul public și drumul privat.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN LAD

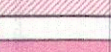
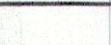
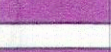


	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11.02.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		11.02.2025

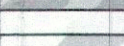


 LIMITA INTRAVILAN
 LIMITA ZONA STUDIATA
 LIMITA PROPRIETATE
 LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE)
 PARCELARE PROPUISA
 IMPREJMUIRE PROPUISA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- | | |
|---|--|
|  | TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN |
|  | FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATIILOR COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 2010 |
|  | ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA |
|  | ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF |
|  | CAI DE COMUNICATII FEROVIAIRA |
|  | CAI DE TRAMVAI |
|  | TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE |
|  | DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT CU HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020 |
|  | AMENAJARE INTERSECTIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT CU HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020 |
|  | CANAL EXISTENT |
|  | ZONA VERDE EXISTENTA |
|  | ZONA VERDE PROPUISA IN PUZ APROBAT |

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPU SA

- | | |
|---|--|
|  | ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE |
|  | ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL |
|  | CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE |
|  | ZOCR - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE |
|  | CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIEDONALE |
|  | ZONA VERDE PROPUISA IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcuri, amplasarea de echipamente tehnice edilitare, elemente publice cu copertine, panouri fotovoltaice) |
|  | ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE |
|  | ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUIS LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE |
|  | ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVEGATATE CONFORM PUZ APROBAT |

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- | | |
|---|---|
|  | ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA |
|  | ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA |
|  | ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M |
|  | ZONA PROTECTIE - 22,00 M FATADE TRASEU DN 7 PASAJ EXISTENT DENIVELAT PESTE LINIE CF |

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL, EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL, INTRAVILAN (Lmu28 conform PUG Arad)	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3. SZMI - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.674,00	65,13
4. SZMI - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,28
5. SZMI - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.800,00	15,64
6. SZMI - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,78
7. COCA - CIRCULATIE CAROSABLA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.992,00	2,84
8. TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE (Dintru colectiile conform PUG aprobat)	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GARA	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.674,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.404,40	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.134,80	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.134,80	20,00
TOTAL GENERAL	45.674,00	100,00	45.674,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
3. CIRCULATI CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATI PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN AFERENT				
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATI CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATI PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
3. CIRCULATI CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATI PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - CCra

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.992,00	100,00	0,00	0,00
2. CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE DRUMUL PROPUS	0,00	0,00	1.992,00	100,00

PROIECTANT GENERAL

 PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM DESTAINDARE CONȘTIINȚĂ

SUBPROJECTANT

SIMPLU CADD s.r.l.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
--------------	------	-----------

CERTIFICATE	NAME	SIGNATURE

SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI
----------------	-----------------------

INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA
----------	----------------------

DESENAT	arh.Alexandra CORI
---------	--------------------

BENEFICIAR:	Project Nr
-------------	------------

MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN; MUREȘAN LAURA;
MUREȘAN IOAN-CRISTIAN; MUREȘAN ANA-LILIANA; SC
537/ 2022

AMPLASAMENT:	
--------------	--

Extravilan/intravilan municipiul Arad, strada Sirelei; Jud. Arad
C.F. nr. 3062713/25366/C.F. nr. 3520304/C.F. nr. 3522610/C.F. nr. 3525266,
C.F. nr. 3535277/C.F. nr. 3529372/C.F. nr. 3564465/C.F. nr. 3564466/C.F. nr. 3564470;

Scara	TITLU PROIECT:	Faza:
-------	----------------	-------

1:1000	PUZ SI RL	PUZ
--------	-----------	-----

Data: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII,

Decembrie 2024	BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	Plansa nr
-------------------	------------------------------	-----------

2024		03 U
A0	Denumire planşa:	

841*841	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
---------	-------------------------------------

Project Nr

537/ 2022

Resident No.

Project No. 0-100000

Faza:

PUZ

10

Plansa nr

03 U

1

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 289.905 din 08.05.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

**MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN/MUREȘAN LAURA/MUREȘAN IOAN
CRISTIAN/MUREȘAN ANA LILIANA/S.C. FREESTYLER S.R.L./ S.C.
COMPANIA TOMA S.R.L.**

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE:COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL.**”, în mun. Arad, str.Șiriei, nr.8, intravilan, jud. Arad, CF 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 și extravilan C.F.: 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366, conform certificatului de urbanism nr.1454, din 19.08.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței, din data de 06.05.2025, în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef de poliție.

NICA IONUT

Î.ȘEFUL BIRoului RUTIER

Inspector principal de poliție,
BĂTRÎN

VENTIU

Arad, str. Andrei Șaguna, nr.
„Confidențial”

telefon și fax: 0257/206934, Cod poștal 310053 email: circul@judetromana.ro
„Act cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD”

www.judetromana.ro
679.”

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. 323 273
din 29.09.2023
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN,
MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L.,
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 323 273 din 26.09.2023, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sat ..., strada ..., numărul FN, CF 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356466, 325366, 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,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE

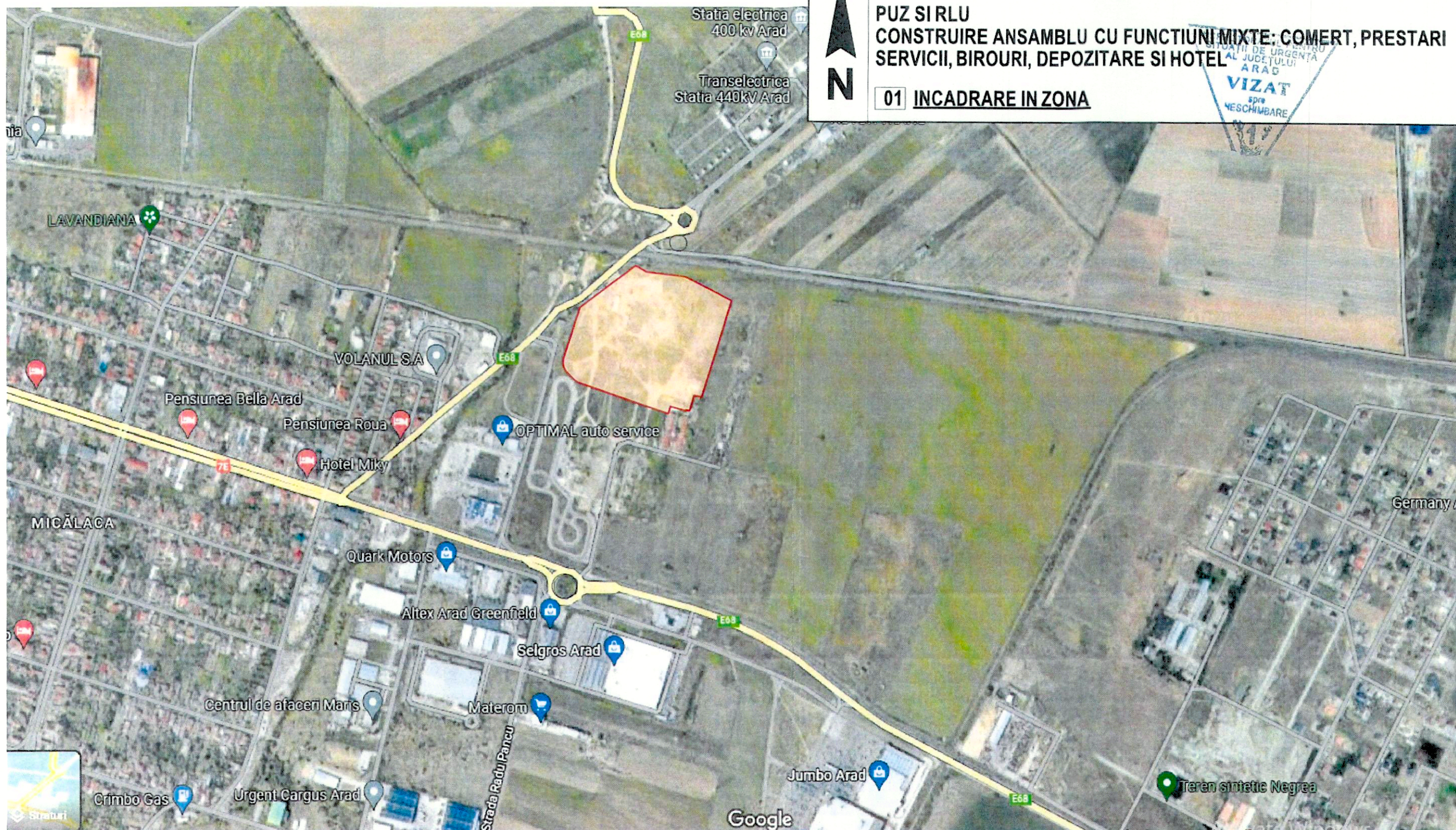
FAZA

PUZ - ETAPA 2

PUZ SI RLU

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

01 INCADRARE IN ZONA



Incadrare in zona



PROIECTANT GENERAL

PRO.ARHITECTURA
 ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SUBPROIECTANT

SIMPLU CADD s.r.l.
 Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Scara

COORDONATOR
URBANISM

arh.Gheorghe SECULICI

INTOCMIT

arh.Alexandra CORNEA

DESENAT

arh.Alexandra CORNEA

Data:

Martie
2023

A3

BENEFICIAR:

 MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN; MUREȘAN IOAN-CRISTIAN;
 MUREȘAN ANA-LILIANA; SC FREE STYLER SRL;
 SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.

AMPLASAMENT:

 Extravilan/Intravilan municipiul Arad, strada Sirelei, Jud. Arad
 C.F.nr.306291/325366 C.F.nr.352004 C.F.nr.35226 C.F.nr.352526
 C.F.nr.352527 C.F.nr.352972 C.F.nr.356465 C.F.nr.356466 C.F.nr.356476
 C.F.nr.356477 C.F.nr.357369 C.F.nr.357379

TITLU PROIECT:

 PUZ SI RLU
 CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
 MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII,
 BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Denumire planșa:

INCADRARE IN ZONA

Proiect Nr.:

537/ 2022

Proiect Nr.:

8 / 2022

Faza:

PUZ
ETAPA 2

Planșa nr.:

01 A

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA		
TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59
2. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN (TEREN VIBAN)	18.194,00	25,94
3. ZONE VERZI	0,00	0,00
4. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
5. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00

DISFUNCIONALITATI:

- Principala disfuncionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare;
- Zona studiata este partial nereglementata din punct de vedere urbanistic;
- Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe calea de comunicatie majora;
- Lipsa parcarilor pentru participantii din trafic;
- Lipsa trotuarelor;
- Spatii verzi neamenajate corespunzator;
- Existenta drumurilor Calea Radzei, strad Sria, DN7 si Vitoarea Centura, cu restrictii aferente privind amplasarea cladirilor si amenajari de drumuri si platforme pe teren;
- Existenta liniilor aeriene de linia tensiune adiacent amplasamentului in zona de est a amplasamentului studiat, respectiv caldarele de protectie ale acestora;
- Existenta liniilor aeriene ce traverseaza amplasamentul studiat.

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIE A CENTURII NORD ARAD
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUISA IN PUZ APROBAT
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

Parcela (357379)				Parcela (357370)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
X [m]	Y [m]	D [m]		X [m]	Y [m]	D [m]	
10	52631.344	22021.263	86,751	101	526242.995	22024.165	128,897
88	526248.334	220194.782	47,595	84	526122.345	220185.491	29,500
12	526259.245	220148.230	26,538	83	526131.948	220157.154	123,289
11	526284.433	220156.884	80,247	88	526249.334	220194.782	30,008
S(357379)=369,73mp P=241,131m				S(357370)=378,95mp P=309,945m			
Parcela (357369)				Parcela (357371)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
X [m]	Y [m]	D [m]		X [m]	Y [m]	D [m]	
18	526249.334	220194.782	123,289	10	526331.944	220221.263	50,991
83	526131.948	220157.154	4,785	9	526362.139	220252.386	128,112
82	526133.485	220152.823	0,056	101	526242.995	22024.165	30,009
100	526133.608	220152.414	0,209	88	526249.334	220194.782	86,751
81	526133.714	220152.234	0,231	S(357371)=318,99mp P=292,913m			
89	526133.853	220152.236	0,584	Parcela (35281)			
79	526134.136	220151.537	0,872	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
76	526134.601	220150.799	1,267	X [m]	Y [m]	D [m]	
77	526135.298	220149.741	0,647	7	526338.206	220290.058	256,979
74	526136.957	220147.475	0,885	85	526113.492	220211.615	27,583
73	526137.470	220146.776	0,850	84	526122.345	220185.491	126,897
72	526137.876	220146.269	1,250	101	526242.995	22024.165	128,112
71	526138.076	220146.308	1,413	9	526362.135	220252.356	11,523
70	526138.946	220144.996	0,796	8	526368.886	220271.094	21,244
69	526139.472	220144.399	6,631	S(35281)=7127,93mp P=669,137m			
68	526144.094	220139.635	12,853	Parcela (356477)			
67	526152.957	220130.614	0,742	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
66	526153.494	220130.081	0,742	X [m]	Y [m]	D [m]	
65	526154.024	220129.852	0,742	102	526211.799	220347.975	83,323
64	526154.576	220129.088	0,742	103	526122.300	220191.488	1,122
63	526155.140	220128.804	1,216	104	526123.167	220191.391	26,718
62	526156.090	220127.845	0,981	105	526110.009	220296.927	23,011
61	526156.876	220127.269	0,903	106	526097.707	220277.309	6,396
60	526157.620	220126.746	0,902	86	526091.859	220275.484	67,415
59	526158.376	220126.254	0,792	85	526113.492	220211.615	256,979
58	526159.052	220125.842	0,792	7	526338.206	220290.058	3,761
57	526159.738	220125.447	1,310	6	526338.206	220290.058	6,396
56	526160.886	220124.835	1,310	5	526338.206	220290.058	1,174
55	526162.070	220124.273	1,925	4	526349.288	220350.054	130,965
54	526163.880	220123.543	0,866	107	526224.988	220150.078	39,985
53	526164.476	220123.252	0,216	S(356477)=2034,30mp P=705,338m			
52	526164.881	220123.183	0,217	Parcela (352627)			
51	526165.987	220123.116	0,432	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
50	526165.499	220122.985	0,692	X [m]	Y [m]	D [m]	
49	526166.463	220122.788	0,691	105	526110.009	220296.927	24,002
48	526166.530	220122.698	1,007	106	526086.941	220289.979	15,325
47	526167.897	220122.352	0,408	108	526091.859	220275.484	6,396
46	526168.455	220122.356	0,408	109	526097.707	220277.309	23,011
45	526168.810	220122.166	0,932	S(352627)=233,47mp P=68,824m			
44	526169.729	220122.009	0,691	Parcela (352972)			
43	526170.413	220121.910	0,691	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
42	526171.069	220121.827	1,408	X [m]	Y [m]	D [m]	
41	526172.502	220121.708	0,315	86	526091.859	220275.484	6,396
40	526172.816	220121.690	0,157	85	526113.492	220211.615	256,979
39	526172.973	220121.683	0,157	7	526338.206	220290.058	3,761
38	526173.130	220121.676	0,637	6	526338.206	220290.058	1,174
37	526173.767	220121.657	0,636	5	526349.288	220350.054	14,957
36	526174.403	220121.659	0,629	S(352972)=237,80mp P=196,707m			
35	526175.032	220121.659	0,627	Parcela (352004)			
34	526175.659	220121.680	0,626	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
33	526176.294	220121.714	0,629	X [m]	Y [m]	D [m]	
32	526176.911	220121.701	0,626	86	526091.859	220275.484	6,396
31	526177.533	220121.621	0,992	108	526091.859	220275.484	6,396
30	526178.017	220121.643	0,494	109	526110.009	220296.927	25,178
29	526178.096	220122.014	0,242	104	526123.167	220191.391	1,122
28	526179.236	220122.053	0,242	105	526122.300	220191.488	20,617
27	526179.474	220122.083	0,490	106	526118.429	220339.608	15,352
26	526179.696	220122.181	0,490	110	526115.323	220354.643	4,345
25	526180.437	220122.276	0,980	111	526114.403	220354.643	17,468
24	526181.393	220122.491	0,549	112	526097.707	220333.753	14,945
23	526181.925	220122.625	0,554	90	526083.306	220349.751	7,174
22	526182.480	220122.770	0,643	89	526085.277	220342.859	14,957
21	526183.388	220123.009	0,485	S(352972)=237,80mp P=196,707m			
20	526183.730	220123.157	0,486	Parcela (352004)			
19	526184.191	220123.310	0,974	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
18	526185.115	220123.817	3,886	X [m]	Y [m]	D [m]	
17	526188.803	220124.841	14,859	86	526091.859	220275.484	6,396
16	526202.905	220129.523	27,475	108	526091.859	220275.484	6,396
15	526228.980	220138.181	15,941	111	526114.403	220354.643	31,966
14	526244.109	220145.717	7,973	96	526107.638	220390.121	2,900
13	526251.676	220145.717	7,973	95	526104.863	220380.260	29,440
12	526259.245	220148.230	47,595	94	526076.690	220380.731	6,619
S(352972)=5321,87mp P=418,047m				93	526076.510	220374.373	2,156
Parcela (356476)				92	526076.437	220373.780	1,295
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi		91	526076.730	220372.535	23,681
X [m]	Y [m]	D [m]		S(352004)=1050,35mp P=130,470m			
3	526338.197	220388.492	132,733	Parcela (352368)			
102	526211.799	220347.975	39,995	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
107	526224.586	220310.079	130,965	X [m]	Y [m]	D [m]	
5	526249.334	220194.782	22,010	1	526298.054	220457.685	203,464
4	526246.603	220371.908	18,593	97	526104.301	220405.577	15,812
S(356476)=5341,65mp P=344,296m				96	526107.638	220390.121	31,966
Parcela (356466)				111	526114.403	220354.643	4,345
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi		110	526115.323	220354.643	17,468
X [m]	Y [m]	D [m]		2	526321.804	220420.831	52,530
2	526321.804	220420.831	127,517	S(352368)=1990,00mp P=524,357m			
113	526200.373	220381.906	35,483	Parcela (356465)			
102	526211.799	220347.975	39,995	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
3	526338.197	220388.492	36,257	X [m]	Y [m]	D [m]	
S(356466)=4056,41mp P=332,310m				113	526200.373	220381.906	89,313
				110	526115.323	220354.643	15,352
				109	526118.429	220339.608	20,617
				103	526122.300	220319.488	83,323
				102	526211.799	220347.975	35,883
				S(356465)=3271,70mp P=254,409m			

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE
- PARCELARE PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT cu HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR LA PASAJUL DENIVELAT AL DN 7 PESTE LINIE CF (dupa finalizarea lucrarilor la pasaj va deveni drum de acces)
- AMENAJARE INTERSECIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUSA IN PUZ APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ZCCR - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZONA VERDE PROPUSA IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcuri, amplasarea de echipamente tehnico editaria, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUS LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3. SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.683,00	65,14
4. SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. CCR - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE			1.983,00	2,83
8. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.683,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.409,80	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.136,60	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.136,60	20,00
TOTAL GENERAL	45.683,00	100,00	45.683,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU a unitatii de destinatie constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la finalizarea de constructii

PROIECTANT GENERAL PRO ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA				BENEFICIAR: MUNICIPALITATEA COMUNA ARAD MUNICIPALITATEA COMUNA ARAD MUNICIPALITATEA COMUNA ARAD		Proiect Nr.: 537/ 2022
SUBPROIECTANT S I M P L U Arhitectură - Urbanism - Consultanță				AMPLASAMENT: Calea Radnei, Municipiul Arad, strada Siriei, Jud. Arad Calea Radnei, Municipiul Arad, strada Siriei, Jud. Arad Calea Radnei, Municipiul Arad, strada Siriei, Jud. Arad		Proiect Nr.: 8 / 2022
SPECIFICATIE				TITLU PROIECT: PUZ SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL		Faza: ETAPE 2
COORDONATOR URBANISM				Data: Marti 2023		Planşa nr.: 03 A
INTOCMIT				Denumire planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		
DESENAT				Scara: 1:1000		

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

SC00 UNITATE FUNCTIONALA
SC00 1a CONSTRUCTII HOTEL, SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SC00 1b CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SC00 2, SC00 3 SI SC00 4 CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:
CCR - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUS
SZCI - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE,
PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE
SZV - ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE
SZVb - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE - MIN.
2,50M
CCRP - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM APROBAT
PRIN PUZ

INCINTA CU PROPUNERI SZM1

	EXISTENT		PROPOS		H max. Coama 22m, maxim P+3E pentru constructii cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare) H max. Elemente publicitare-Toten max 28m Spatii verde: min 20%
	P.O.T.	0,00 %	60,00%	2,10	
1. C.U.T.	0,00	0,00	2,10		

	EXISTENT		PROPOS		H max. 28m, maxim P+3E pentru constructii cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare) H max. Elemente publicitare-Toten max 28m Spatii verde: min 30%
	P.O.T.	0,00 %	60,00%	3,00	
2. C.U.T.	0,00	0,00	3,00		

Retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020, respectiv de 1,49 fata de limita Nord-Vestica dinspre strada Siriei.
Retragerea minima admisa fata de limita vestica-sudica dinspre drumul colector va fi de min. 4,67m, respectiv minim 10,00 m fata de limita sudica dinspre drumul colector.
Retragerea minima admisa este de 10,00m fata limita de proprietate estica dinspre drumul propus, Cora.
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limitelor de proprietate dinspre SZM2.Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate nordica dinspre Calea Ferata.

INDICI URBANISTICI MINIMI SI MAXIMI PROPUSE
INCINTELE CU PROPUNERI SZM2, SZM3 SI SZM4

	EXISTENT		PROPOS		H max. Coama 22m, maxim P+3E pentru constructii cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare) H max. Elemente publicitare-Toten max 28m Spatii verde: min 20%
	P.O.T.	0,00 %	60,00%	2,10	
2. C.U.T.	0,00	0,00	2,10		

SZM2
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limita de proprietate dinspre laturile Nord-Vestice si Sud-Estice (strada propusa), mai exact dinspre SZM3.
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nord-Estica dinspre calea ferata.

SZM3
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Vest (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Nord-Vestica dinspre SZM4.

SZM4
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nord-Estica dinspre calea ferata.
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Estica dinspre terenurile arabile nereglementate.

SZM
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Vestica dinspre SZM2.

SZM
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Nord-Vest (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Nord-Estica si de 5,00 m fata de limita Sud-Vestica.

SZM
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Sud-Estica, dinspre terenurile arabile nereglementate.

PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloc publicitar, imprejurimii amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei" aprobat cu HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020 - ISCO

COMERT SI SERVICII
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10
Regim de inaltime maxim P+3E

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

04 PROPUNERE MOBILARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE
- PARCELARE PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCLM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT
- CIRCULATI INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A LUCRARILOR LA PASAJUL DENIVELAT AL DN 7 PESTE LINIE CF (dupa finalizarea lucrurilor la pasaj va deveni drum de acces)
- AMENAJARE INTERSECIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT
- CAI DE COMUNICATII FEROVIAARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUSE IN PUZ APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSE

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE (HOTEL) - POSIBILA MOBILARE
- CONSTRUCTII PROPUSE (COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE) - POSIBILA MOBILARE
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA-DRUM
- CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZONA VERDE PROPUSE IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcuri, amplasarea de echipamente tehnico edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUSE LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3. SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.683,00	65,14
4. SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. CCRa - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	327,00	0,47	1.983,00	2,83
8. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.683,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.409,80	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.136,60	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.136,60	20,00
TOTAL GENERAL	45.683,00	100,00	45.683,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pe suprafata autorizata directa, si se va concretiza la data de autorizare de construire

PROIECTANT GENERAL PRO ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA			BENEFICIAR: MUNICIPIUL CALABRATIA, JUDEȚUL CALABRATIA MUNICIPIUL CALABRATIA, JUDEȚUL CALABRATIA MUNICIPIUL CALABRATIA, JUDEȚUL CALABRATIA		Proiect Nr.: 5371/2022	
SUBPROIECTANT SIMPLU Arhitectură Urbanism - Consultanță			AMPLASAMENT: Evaluarea terenului investigat are, strada Siriei, Jud. Arad Evaluarea terenului investigat are, strada Siriei, Jud. Arad Evaluarea terenului investigat are, strada Siriei, Jud. Arad		Proiect Nr.: 8 / 2022	
SPECIFICATIE			TITLU PROIECT:		Faza: PUZ	
COORDONATOR URBANISM			PUZ SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL		Etapa 2: PUZ	
INTOCMIT			Data:		Planșă nr.:	
DESENAT			Denumirea planșă:		04 A	

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SCOD UNITATE FUNCTIONALA
SCOD 1a CONSTRUCTII HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCOD 1b CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCOD 2, SCOD 3 SI SCOD 4 CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:
CCPa - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUSE
SZc1 - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE,
PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE
SZV - ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE
SZVb - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE - MIN.
2,00M
CCPa - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM APROBAT
PRIN PUZ

INCINTA CU PROPUNERI SZM1

MAXIM pentru comert, servicii, birouri, depozitare			
		EXISTENT	PROPUSE
1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%
2.	C.U.T.	0,00	2,10

H max. Coama 22m, maxim P+3E pentru constructii
functiuni mixte(comert, servicii, birouri, depozitare)
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Continut maxim 20%

MAXIM pentru Hotel				H max. 29m, maxim P+6E pentru constructii cu functiunea hotel
		EXISTENT	PROPUSE	H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%	Spatiu verde: min.30%
2.	C.U.T.	0,00	3,00	

Retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020, respectiv de 1,43 fata de limita Nord-Vestica dinspre strada Siria.
Retragerea minima admisa fata de limita vestică-sudică dinspre drumul colector va fi de min. 4,67m, respectiv minim 10,00 m fata de limita sudică dinspre drumul colector.
Retragerea minima admisa este de 10,00m fata limita de proprietate estică dinspre drumul propus, Cca. Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limitelor de proprietate dinspre SZM2.Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate nordica dinspre Calea Ferata.

INDICI URBANISTICI MINIMI SI MAXIMI PROPUSE

INCINTELE CU PROPUNERI SZM2, SZM3 SI SZM4

		EXISTENT	PROPUȘ	H max. Coama 22m, maxim P+3E pentru construcții funcțiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare)
1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%	H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
2.	C.U.T.	0,00	2,10	Spatiu verde: min.20%

SZM2
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limita de proprietate dinspre laturile Nord-Vestice si Sud-Estice (strada propusa), mai exact dinspre SZM3.
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate Nord-Estică dinspre calea ferata.

SZM3
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Vest (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica dinspre SZM4.

SZM4
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre calea ferata.
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Estică dinspre terenurile arabile nereglementate.
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Vestică dinspre SZM2.

SZM1
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Nord-Vest (strada propusa).
Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Nord-Estică si de 5,00 m fata de limita Sud-Vestica.
Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Sud-Estică, dinspre terenurile arabile nereglementate.

PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloc publicitar, improjotare, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei" aprobat cu HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020

COMERT SI SERVICII
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10
Regim de inaltime maxim P+3E

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. 323 274

din 29.09.2023

Exemplar nr. __/2

Se transmite pe suport hârtie

Către,

**MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN,
MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L.,
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 323 274 din 26.09.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sat ..., strada ..., numărul FN, CF 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356466, 325366, 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,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

CRISTIAN-NICOLAE

IAU

NESECRET



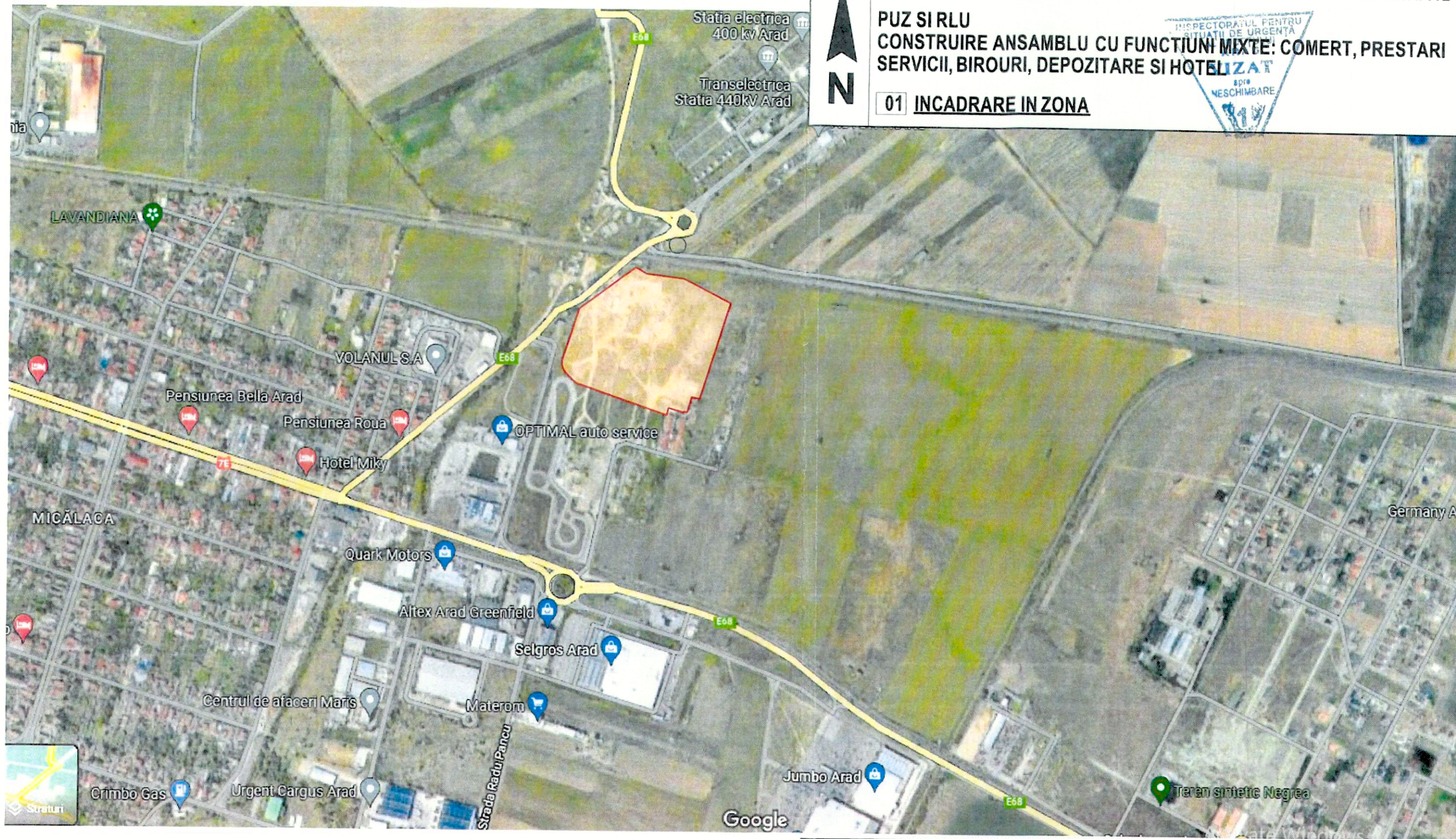
FAZA

PUZ - ETAPA 2

PUZ SI RLU

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

01 INCADRARE IN ZONA



Incadrare in zona



PROIECTANT GENERAL

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SUBPROIECTANT

SIMPLU CADD s.r.l.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Martie 2023
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A3

BENEFICIAR:

MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN; MUREȘAN IOAN-CRISTIAN;
MUREȘAN ANA-LILIANA; SC FREE STYLER SRL;
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiect Nr.:

537/ 2022

AMPLASAMENT:

Extravilan/Intravilan municipiul Arad, strada Siriei; Jud. Arad
C.F.nr.306291/335366/C.F.nr.352004/C.F.nr.35225/C.F.nr.352525;
C.F.nr.352527/C.F.nr.352972/C.F.nr.356465/C.F.nr.356466/C.F.nr.356476;
C.F.nr.356477/C.F.nr.357369/C.F.nr.357379

Proiect Nr.:

8 / 2022

TITLU PROIECT:

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI
MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII,
BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Faza:

PUZ
ETAPA 2

Plansa nr.:

01 A

Denumire plansa:

INCADRARE IN ZONA

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59
2. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN (TEREN VIRAN)	18.194,00	25,94
3. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00
5. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
6. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00

DISFUNCIONALITATI:

- Principala disfuncționalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare;
- Zona studiata este partial neglijentata din punct de vedere urbanistic;
- Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe calea de comunicatie majora;
- Lipsa parcarilor pentru participantii din trafic;
- Lipsa trotuarelor;
- Spatii verzi neamenajate corespunzator;
- Existenta drumurilor Calea Radnice, strad Siria, DN7 si Vitoarea Centura, cu restrictii aferente privind amplasarea cladirilor si amenajarii de drumuri si platforme pe teren;
- Existenta liniilor aeriene de inalta tensiune adiacent amplasamentului in zona de est a amplasamentului studiat, respectiv culoarele de protectie ale acestora;
- Existenta liniilor aeriene ce traverseaza amplasamentul studiat.

FAZA

PUZ - ETAPA 2

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

02 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNIEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII NORD ARAD
- CAI DE COMUNICATII FEROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUISA IN PUZ APROBAT
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00m FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00m FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

Parcela (357379)				Parcela (357370)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	Lungimi laturi	Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(L+1)		X [m]	Y [m]	D(L+1)
10	52631.344	22021.263	86.751	101	52624.295	22024.165	126.897
82	52649.334	22019.762	47.595	84	526122.345	220185.491	29.500
11	526269.245	220148.230	26.538	83	526131.948	220157.154	123.269
11	526264.431	220155.594	80.347	88	526249.334	220194.762	30.059

Parcela (357369)				Parcela (357371)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	Lungimi laturi	Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(L+1)		X [m]	Y [m]	D(L+1)
89	526249.334	220194.762	123.269	10	52631.344	22021.263	86.751
83	526131.948	220157.154	4.785	9	526362.135	220202.356	125.112
82	526133.803	220162.370	0.058	101	526242.995	22024.165	30.059
100	526133.808	220152.414	0.209	88	526249.334	220194.762	36.751
81	526133.714	220152.234	0.231				
80	526133.853	220152.036	0.894				
79	526134.136	220151.537	0.872				
78	526134.801	220150.799	1.287				
77	526135.056	220149.741	0.847				
76	526135.865	220149.208	0.577				
75	526136.907	220148.736	0.567				
74	526138.927	220147.475	0.885				
73	526137.470	220146.776	0.850				
72	526137.876	220146.286	0.250				
71	526136.676	220145.308	0.413				
70	526136.946	220144.596	0.796				
69	526136.472	220144.396	0.631				
68	526144.084	220139.635	12.653				
67	526152.367	220130.814	0.742				
66	526153.444	220130.091	0.742				
65	526154.024	220129.582	0.742				
64	526154.576	220129.096	0.742				
63	526155.140	220128.604	0.742				
62	526156.090	220127.845	0.981				
61	526156.878	220127.240	0.902				
60	526157.620	220126.746	0.902				
59	526158.376	220126.254	0.792				
58	526159.062	220125.842	0.792				
57	526159.738	220125.447	1.310				
56	526160.886	220124.835	1.310				
55	526162.079	220124.273	1.029				
54	526163.880	220123.543	0.886				
53	526164.676	220123.252	0.216				
52	526164.881	220123.103	0.171				
51	526165.087	220123.116	0.432				
50	526165.409	220122.985	0.692				
49	526166.163	220122.789	0.691				
48	526166.830	220122.608	1.097				
47	526167.887	220122.302	1.468				
46	526168.309	220122.205	0.464				
45	526168.810	220122.186	0.532				
44	526169.729	220122.009	0.691				
43	526170.413	220121.910	0.691				
42	526171.089	220121.827	0.408				
41	526172.502	220121.708	0.315				
40	526172.816	220121.680	0.167				
39	526173.251	220121.683	0.157				
38	526173.130	220121.676	0.637				
37	526173.707	220121.687	0.637				
36	526174.403	220121.651	0.636				
35	526175.032	220121.689	0.627				
34	526175.689	220121.680	0.626				
33	526176.284	220121.714	0.629				
32	526176.911	220121.761	0.625				
31	526177.533	220121.821	0.622				
30	526178.517	220121.943	0.484				
29	526179.946	220122.014	0.242				
28	526181.326	220122.063	0.242				
27	526179.474	220122.093	0.490				
26	526179.956	220122.161	0.490				
25	526180.437	220122.279	0.880				
24	526181.383	220122.491	0.549				
23	526181.925	220122.825	0.554				
22	526182.460	220122.770	0.843				
21	526183.288	220123.009	0.485				
20	526183.730	220123.157	0.488				
19	526184.191	220123.310	0.974				
18	526185.115	220123.617	3.888				
17	526185.801	220124.841	14.859				
16	526202.905	220129.523	27.475				
15	526222.880	220136.161	15.941				
14	526244.109	220143.204	7.973				
13	526251.678	220145.717	7.975				
12	526259.245	220148.230	47.698				

Parcela (357369)				Parcela (357371)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(L+1)		X [m]	Y [m]	D(L+1)
98	5263240.334	220194.782	123.269	10	526331.944	220221.263	50.991
83	526131.948	220157.154	4.785	9	526326.133	220220.356	125.112
82	526133.803	220162.370	0.058	101	526242.995	220224.165	30.059
99	526133.503	220162.570	0.188	98	526249.334	220194.782	86.751
100	526133.808	220152.414	0.209				

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE)
- PARCELARE PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATIUL COMERCIAL SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT cu HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR LA PASAJUL DENIVELAT AL DN 7 PESTE LINIE CF (dupa finalizarea lucrarilor la pasaj va deveni drum de acces)
- AMENAJARE INTERSECIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUSA IN PUZ APROBAT

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ZCCR - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZONA VERDE PROPUSA IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcare, amplasarea de echipamente tehnice edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice)
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUS LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2. TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3. SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.683,00	65,14
4. SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5. SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6. SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7. CCR - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.983,00	2,83
8. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM1

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.683,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.409,80	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.136,60	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.136,60	20,00
TOTAL GENERAL	45.683,00	100,00	45.683,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM2

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM3

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00	10.900,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA - SZM4

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

Nota: Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizare de construire

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISTICA RESTAURARE CONSULTANTA		BENEFICIAR: MUNICIPIUL CALIMESTRIAN, MUNICIPIUL CALIMESTRIAN MUNICIPIUL CALIMESTRIAN, MUNICIPIUL CALIMESTRIAN SOCIETATEA COMPTON TOMA S.R.L.		Proiect Nr.: 5377/2022
SUBPROIECTANT S.M.P.I. C.A.D.D. S.R.L. Arhitectură Urbanism - Consultanță		AMPLASAMENT: Eduard Kollmann, Municipiul Arad, strada Sirei, Aut. Arad Eduard Kollmann, Municipiul Arad, strada Sirei, Aut. Arad Eduard Kollmann, Municipiul Arad, strada Sirei, Aut. Arad Eduard Kollmann, Municipiul Arad, strada Sirei, Aut. Arad		Proiect Nr.: 8 / 2022
SPECIFICATIE		NUME		Faza: PUZ
COORDONATOR URBANISM		SEMNATURA		PUZ SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
INTOCMIT		Data:		Plansa nr.: 03 A
DESENAT		Marfa		
		2023		
		AO		
		847841		
		Denumire planșă:		
		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

SCOD UNITATE FUNCTIONALA
SCOD 1a - CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCOD 2, SCOD 3 SI SCOD 4 - CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE
CCa - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPUS
SZci - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE,
PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE
SZV - ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE
SZVb - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE - MIN.
2,50M
CCaP - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM APROBAT
PRIN PUZ

INCINTA CU PROPUNERI SZM1

MAXIM pentru comert, servicii, birouri, depozitare		EXISTENT		PROPOS	
		EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
1. P.O.T.	0,00 %	0,00 %	60,00 %	0,00 %	60,00 %
2. C.U.T.	0,00	0,00	2,10	0,00	2,10

MAXIM pentru Hotel		EXISTENT		PROPOS	
		EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
1. P.O.T.	0,00 %	0,00 %	60,00 %	0,00 %	60,00 %
2. C.U.T.	0,00	0,00	3,00	0,00	3,00

Retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020, respectiv de 1,49 m fata de limita Nord-Vestica dinspre strada Siria.

Retragerea minima admisa fata de limita vestică-dacă dinspre drumul colector va fi de min. 4,67 m, respectiv minim 10,00 m fata de limita sudică dinspre drumul colector.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate estică dinspre drumul propus, Cca.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate nordică dinspre Calea Ferată.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica (strada propusa).

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita de proprietate dinspre laturile Nord-Estică si Sud-Estică (strada propusa), mai exact dinspre SZM3.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nord-Estică dinspre calea ferată.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest (strada propusa).

Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate dinspre latura Nord-Vestica dinspre SZM4.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Estică dinspre terenurile arabile nereglementate.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Vestică dinspre SZM2.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (strada propusa).

Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata de limita de proprietate dinspre latura Nord-Estică si de 5,00 m fata de limita Sud-Vestica.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Sud-Estică, dinspre terenurile arabile nereglementate.

PUZ "Zona pentru Comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejurimi, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siria" aprobat cu HCM nr. 511 din 18 decembrie 2020

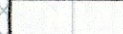
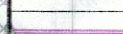
COMERT SI SERVICII
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10
Regim de inaltime maxim P+3E

04 PROPUNERE MOBILARE

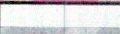
LIMITE:

- | | |
|--|--|
| | LIMITA INTRAVILAN |
| | LIMITA ZONA STUDIATĂ |
| | LIMITA PROPRIETATE |
| | LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE CU
EXCEPȚIA DOTĂRIILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTĂ,
COPERTINE, IMPREJUMUIRE) |
| | PARCELARE PROPUȘĂ |

TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN

- | | |
|---|--|
|  | TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN |
|  | FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR |
|  | ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA |
|  | ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA |
|  | CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD |
|  | PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie |
|  | TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE |
|  | DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT |
|  | CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT |
|  | DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIE LA LUCRARILOR LA
PASAJUL DENIVELAT AL DN 7 PESTE LINIE CF (dupa finalizarea
lucrarilor la pasaj va deveni drum de acces) |
|  | AMENAJARE INTERSECIE IN „T” INTRE DRUMUL COLECTOR
SI STRADA SIRIEI CONFORM PUZ APROBAT |
|  | CAI DE COMUNICATII FEROVIAARA |
|  | ZONA VERDE EXISTENTA |
|  | ZONA VERDE PROPUASA IN PUZ APROBAT |

ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

- | | |
|---|---|
|  | CONSTRUCTII PROPUSE (HOTEL) - POSIBILA MOBILARE |
|  | CONSTRUCTII PROPUSE (COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE) - POSIBILA MOBILARE |
|  | ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA -DRUM |
|  | CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE |
|  | ZONA VERDE PROPUISA IN INCINTE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcar, amplasarea de echipamente tehnico edilitare, elemente publicitare, copertine, panouri fotovoltaice) |
|  | ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE |
|  | ACCES AUTO INTRARE IESIRE PROPUIS LA INCINTELE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE |
|  | ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE CONFORM PUZ APROBAT |

	ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
	ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
	ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
2.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194,00	25,94	0,00	0,00
3.	SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTAL	0,00	0,00	45.683,00	65,14
4.	SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
5.	SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
6.	SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
7.	CCra - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE			1.983,00	2,83
8.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GENERAL		70.125,00	100,00	70.125,00	100,00

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	45.683,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.409,80	60,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.136,60	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	9.136,60	20,00
TOTAL GENERAL	45.683,00	100,00	45.683,00	100,00

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2. CONSTRUCȚII ȘI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
3. CIRCULAȚII CAROSABILE, DRUMURI DE ÎNCINȚA, PLATFORME, PARCARI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPU
	mp	%
1. TEREN ARABIL	10.900,00	100,00
2. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00
3. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	10.900,00	100,00

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%	
1. TEREN ARABIL	1.232,00	100,00	0,00	0,00	
2. CONSTRUCȚII ȘI DOTĂRI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00	
3. CIRCULAȚII CAROSABILE, DRUMURI DE ÎNCĂLȚ, PLATFORME, PARCARI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00	
4. ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00	
TOTAL GENERAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00	

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire

PROJECTANT GENERAL			BENEFICIAR:		Project Nr.:
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM ARHITECTURA CONSULTANTA			MURISAN CALIN SERBANUTAN; MURISAN IOANA CRISTINA; MURISAN ANA-ELIANA; SCU P.S. ELETIL SRL; SOCIETATE COMERTIALA TOMA SRL		537/ 2022
SUBPROJECTANT			AMPLASAMENT:		Project Nr.:
SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectura - Urbanism - Consultanta			Extensia/Intindagirea terenului de Arad, strada Bercel, Juc. Arad nr.40, nr.10-11, nr.12, nr.14, nr.16 nr.18 nr.20 nr.22 nr.24 nr.26 nr.28 nr.30 nr.32 nr.34 nr.36 nr.38 nr.40 nr.42 nr.44 nr.46 nr.48 nr.50 nr.52 nr.54 nr.56 nr.58 nr.60 nr.62 nr.64 nr.66 nr.68 nr.70 nr.72 nr.74 nr.76 nr.78 nr.80 nr.82 nr.84 nr.86 nr.88 nr.90 nr.92 nr.94 nr.96 nr.98 nr.100		8 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	TITLU PROIECT	Faza:
COORDONATOR ARHITECTURA	arh.Gheorghe SECULIGI		Data:	PUZ SI RLJ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MUTLE, COLECTE, PRESTARI SERVICII BIBLIOTECI, DEPOZITARE SI HOTEL	PUZ ETAPA 2
INTOCMITOR	arh.Alexandra CORNEA		Marile 2023		Planas nr.
DESEINAT	arh.Alexandra CORNEA		AD 841*841	Desenata pe baza:	04 A
Desenata pe baza: PROIECTARE MOBIL ARF					

PZ "Zona pentru comerț: Construire
magazin materiale de construcții cu
amplasari aferente, signalistica
mijloace publicitare, imprejurare,
amenajare acces si amenajare racord
cu strada Sirelei aprobat cu HCM nr.
511 din 18 decembrie 2020

ISC

COMERT SI SERVICII
POT maxim = 60%
CUT maxim = 2,10

Regim de inaltime maxim P+3E =

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZM - ZONĂ MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL
SZM2 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM3 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE
SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE

SCoD UNITATE FUNCTIONALA
SCoD 1a CONSTRUCTII HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCoD 1b CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SCoD 2, SCoD 3 SI SCoD 4 CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:
C0ra - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM PROPU
C0c1 - CIRCUITURI CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPU
PARCARI, CIRCUITURI PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE
S2 Va - ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE
S2 Vb - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE - MI
2,50M
C0PrP - CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUM APROBA
PRIM PL

MAXIM pentru comerț, servicii, birouri, depozitare

		EXISTENT	PROPUS	
1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%	H max. Coama 22m, maxim P+3E pentru constructii functiuni mixte (comert, servicii, birouri, depozitare)
2.	C.U.T.	0,00	2,10	H max. Elemente publicitare-Totem max 28m Spatiu verde: min 20%

MAXIM pentru Hotel			
		EXISTENT	PROPUȘ
1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%
2.	C.U.T.	0,00	3,00

H max. 29m, maxim P+6E pentru construcții cu funcțiunea hotel
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.30%

Retragerea minimă admisă este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colectiv aprobat prin HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020, respectiv de 1,49 fata de limita Nord-Vestica dinspre strada Siria.

Retragerea minima admisa fata de limita vestica-sudica dinspre drumul colector va fi de min. 4,67m respectiv minim 10,00 m fata de limita sudica dinspre drumul colector.

Retragerea minima admisa este de 10,00m fata limita de proprietate estica dinspre drumul propus, Ccra.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limitele de proprietate dinspre SZM2.Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate nordica dinsore Calea Ferata.

**INDICI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUȘI
INCINTELE CU PROPUNERI SZM2, SZM3 SI SZM4**
MAXIM pentru comerț, servicii, birouri, depozitare

1.	P.O.T.	0,00 %	60,00%	H max. Elemente publicitare-Totem n
----	--------	--------	--------	-------------------------------------

2	C.U.T.	0,00	2,10
---	--------	------	------

Spatiu verde: min.20%

SZM2
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica (strada

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nord-Estica dinspre calea ferata.

SZM3
Retragerea minimă admisă este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Vest (strada propusa).
Retragerea minimă admisă este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica dinspre
SZM4

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Estica dinspre terenurile arabile nereglementate.

SZM4
Retragerea minimă admisă este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Nord-Vest (strada
promisa).

Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Nord-Estica si de 5,00 m fata de limita Sud-Vestica.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Sud-Estica, dinspre terenurile arabile

nereregimentate.



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

www.primariaarad.ro

DIRECȚIA PATRIMONIUL
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC



NR. 48190/M2/20.06.2023

Către,

SC PRO ARHITECTURA SRL
Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C et. 6

Având în vedere adresa dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 48190/08.06.2023, în calitate de proiectant general pentru obiectivul "Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel", amplasat în municipiul Arad, str. Șiriei nr. 8, prin care solicitați acordul autorității locale pentru realizarea accesului la incinta ce face obiectul investiției identificată prin extrasele CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad, prin prezenta vă comunicăm

A C O R D U L

în calitate de proprietari ai imobilului înscris în CF nr. 357384 Arad, pe baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile legii¹, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

p.PRIMAR,
Călin BIBART
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Bogdan BOCA

Semnat digital de către:
Bogdan-Vlad Boca
Data: 28.06.2023 10:25:47

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ștefan Szuchanszki	Director Executiv	Semnat digital de către: Ștefan Szuchanszki Data: 26.06.2023 14:07:14
Mihaela Balaș	Șef serviciu	Semnat digital de către: Mihaela-Adela Balas Data: 26.06.2023 09:20:18
Maria Micea	Consilier	Semnat digital de către: Maria Micea Data: 26.06.2023 09:15:29

¹ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 03/12.01.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN CRISTIAN, MUREȘAN ANA LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. ȘI S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Localitatea:

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Siriei, nr. 8, Intravilan CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004, și Extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL.

FAZA: PUZ

Proiect nr: 537/2022 - Proiect nr: 8/2022

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 16/12.01.2024

Parscuta Dinu, medic specialist igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIEȘ CECILIA A GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARCARETA MIHAELA



Red. As. Pintili orica

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgari 7-4 Arad, Județul Arad România, 410100
Cif./C.U.I. RO 1683483 ORC J02/110/21.02.1991
Capitală vărsată și subscrisă 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0001 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacana@caarad.ro
www.caarad.ro
program: între 8:00 - 16:00

Nr. 19850 din 22.09.2023

Către,
Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania Toma SRL

spre știință:

☐ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 19850 din 05.09.2023, prin care se solicită aviz de:

amplasament [☒] / **soluție tehnică** de principiu [☐] la fază PUD [☐] / PUZ [☒] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Șiriei, nr. 8

Beneficiar: **Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania Toma SRL**

Adresa beneficiarului:

Certificat de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea
☐ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

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

Notă:

Acordul **nu** este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

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



acord (condiții, mențiuni, observații)

Nr. 19850 din 05.09.2023

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

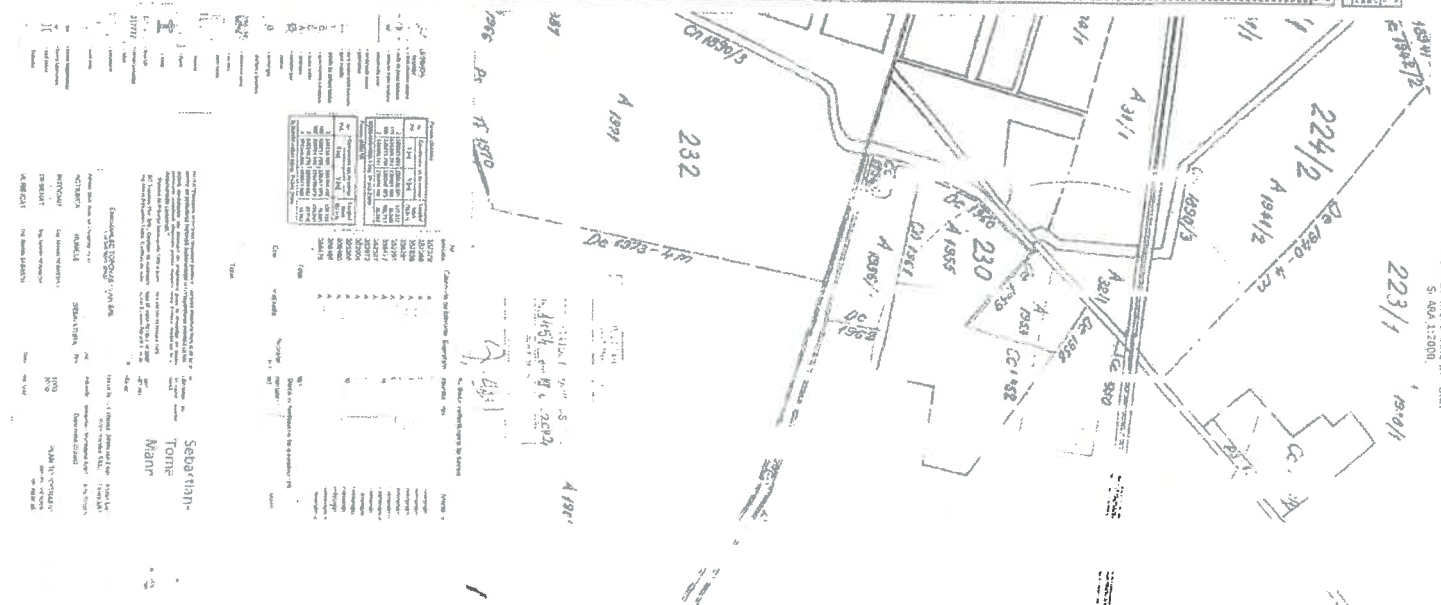
Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Construire ansamblu cu funcțiuni mixte comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Șiriei, nr. 8

Beneficiar: Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania Toma SRL

CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.

[illegible]



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, poșta 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.07.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR



tel. +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax. +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 927 din 27.03.2024

Urmare a cererii, transmise către Compania de Apă Arad SA de:

- **Mureșan Ioan**, cu domiciliul în loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 11;
înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 927 din 12.01.2024 prin care se solicită:
branșament apă potabilă la imobilul din loc. Arad, str. Șiriei, nr. 8

se eliberează **AVIZUL DE SOLUȚIE TEHNICĂ** pentru **Branșament de Apă Potabilă**

cu următoarele condiții:

1. Branșamentul de apă potabilă se va executa cu un agent economic agrementat (conform Anexa A) în baza Avizului de Soluție Tehnică și în baza Proiectului Tehnic, întocmit de un proiectant autorizat;
2. Alăturat vă anexăm schema de montaj, detaliul de camin apometru, amplasamentul căminului de branșament și cerere branșare;
3. Traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe schița branșamentului alăturat, iar pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate – după caz – de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului;
4. Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă potabilă la obiectiv este necesar realizarea unui branșament de apă din PE- ID Dn 63 mm, cu colier cu prindere mecanică și robinet de concesie de 2". Contorul va fi: contor de apă rece ultrasonic echipat cu o interfață de comunicație de date de tip Wireless M-Bus, Dn= 32 mm și olandeze incluse;
5. Lungimea branșamentului va fi de aproximativ 2,00 m, iar căminul de branșament (apometru) se va amplasa, pe domeniu public. Atât branșamentul de apă cât și căminul de branșament se vor executa în conformitate cu detaliile din anexele prezentului aviz;
6. Vor fi respectate condițiile de execuție în zone carosabile impuse de deținătorii de infrastructură publică (săpătură, refacere structuri stradale, condiții de circulație-semnalizare, condiții de vecinătate, grafice de execuție ș.a.);
7. Execuția branșamentului de apă se efectuează în baza unui proiect tehnic avizat de către Compania de Apă Arad SA și pe baza Autorizației de Construire emisă de către forurile competente;
8. Branșamentul de apă se va executa perpendicular pe rețeaua de apă;
9. La finalizarea execuției branșamentului de apă, constructorul branșamentului de apă predă reprezentantului Compania de Apă Arad SA contorul de apă împreună cu documentația pentru recepția lucrării;
10. Contorul de apă va fi montat în rețea exclusiv de către operator.
11. Înscrierea branșamentului de apă în proprietatea publică a autorităților publice se va face prin grija operatorului în baza declarației de trecere în patrimoniul public al Unității administrativ Teritoriale aferente, făcută de solicitant;
12. Orice agent economic agrementat care nu respectă prevederile Regulamentului de Execuție a Branșamentelor de Apă potabilă și a Racordurilor de Canalizare menajeră și a Avizului de Soluție Tehnică, își va pierde agrementarea operatorului și dreptul de a executa branșamente de apă și racorduri de canalizare în sistemele publice apă/canal unde este operator licențiat Compania de Apă Arad SA.
13. Lucrările se vor executa cu impact minim asupra mediului și cu respectarea Normelor de Protecția Muncii în vigoare.
14. Prin ordinul 88/2007 Regulamentul-cadru al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, art. 152, alin (3) se "interzice vidanjarea în zonele unde există realizat un sistem public de canalizare..." însă fiind permisă în zonele unde nu există sistem centralizat de colectare. În acest al doilea caz, potrivit Art. 6, alin (2), din Anexa 1 la Hot. Nr. 188/2002, se evidențiază faptul că apele uzate colectate prin sisteme individuale să fie evacuate în bazine etanș vidanjabile, astfel se recomandă ca apele uzate menajere rezultate din activitatea zilnică să fie evacuate în bazin etanș vidanjabil, cu transportul acestora într-o stație de epurare funcțională.
15. Termen de valabilitate aviz, 12 luni de la data emiterii acestuia.

PREȘEDINTE C.T.E
Director general
ing. Borha Gheorghe Vasile,

COMPANIA
DE APĂ ARAD
S.A.
C.I.F. RO 1683483
ARAD

SECRETAR C.T.E
ing. Goia Marcel



2/15-01-2024

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Școala Străvești 2-4 Arad, Județul Arad România - Cod Postal 4100
C.F. RO 1683483 ARAD
Societate cu răspundere limitată
Sediu Social: Strada Școala Străvești 2-4 Arad, Județul Arad România
Sediu Fiscal: Strada Școala Străvești 2-4 Arad, Județul Arad România



Telefon: 0257 210 000
Fax: 0257 210 001
E-mail: info@caaarad.ro
Website: www.caa-arad.ro

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Nr. 924
INTRARE
DATA

12.IAN.2024

ANEXA B

Se aprobă,

Dir. general

ing. Borha Gheorghe-Vasile

CERERE

DE BRANȘARE / RACORDARE



☒ BRANȘAMENT APĂ

RACORD CANAL

Subsemnatul IOAN CRISTIAN, cu domiciliul/sediul în Arad,
str., l., ap., telef
e-mail

Prin prezenta solicit soluția tehnică pentru un bransament de apă / racord de canal, pentru imobilul
situat la adresa : loc. Arad, str. Arad, nr. 9.

Necesarul de apă este solicitat pentru :

- a) - consum casnic;
- b) - uz gospodăresc ;
- c) - activități productive ,
- d) - alte nevoi.

Pt. Uzina II

Anexez la prezenta cerere următoarele documente (în copie);

- copie act de identitate (BI,CI);
- titlu de proprietate (CF, sau contract vânzare / cumpărare, alte documente după caz);
- codul unic (pentru agenți economici) ;
- act de constituire al asociației (proprietari, locatari).

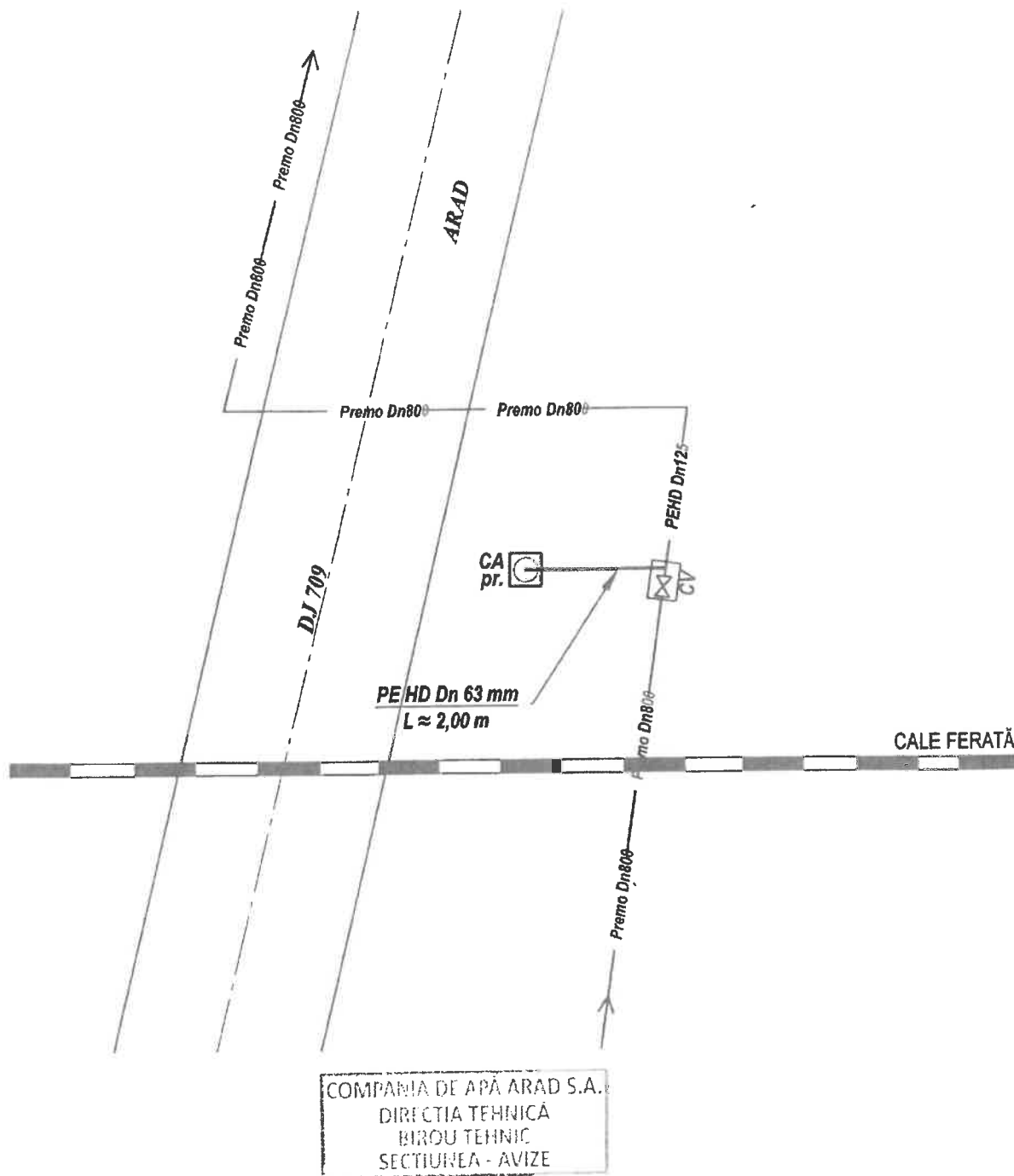
Căminul de apometru se execută în următoarele variante:

- a) - beton armat turnat monolit;
- b) - beton armat turnat prefabricat;

Data 11-01-2024

Semnătura

70/2023



LEGENDĂ - Gospodării edilitare subterane

- PEHD Dn63 — branșament apă potabilă proiectat
 — Premo Dn80 — rețea apă potabilă existentă



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A. Biroul Tehnic

RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA
Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981
C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991
Cap.Soc.9.659.000 RON, E-mail: apacsanal@caarad.ro

Anexă la avizul de soluție tehnică

Denumire lucrare: BRANȘAMENT APĂ
Beneficiar: MUREȘAN IOAN
Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8
Loc. ARAD

pl.
1/5

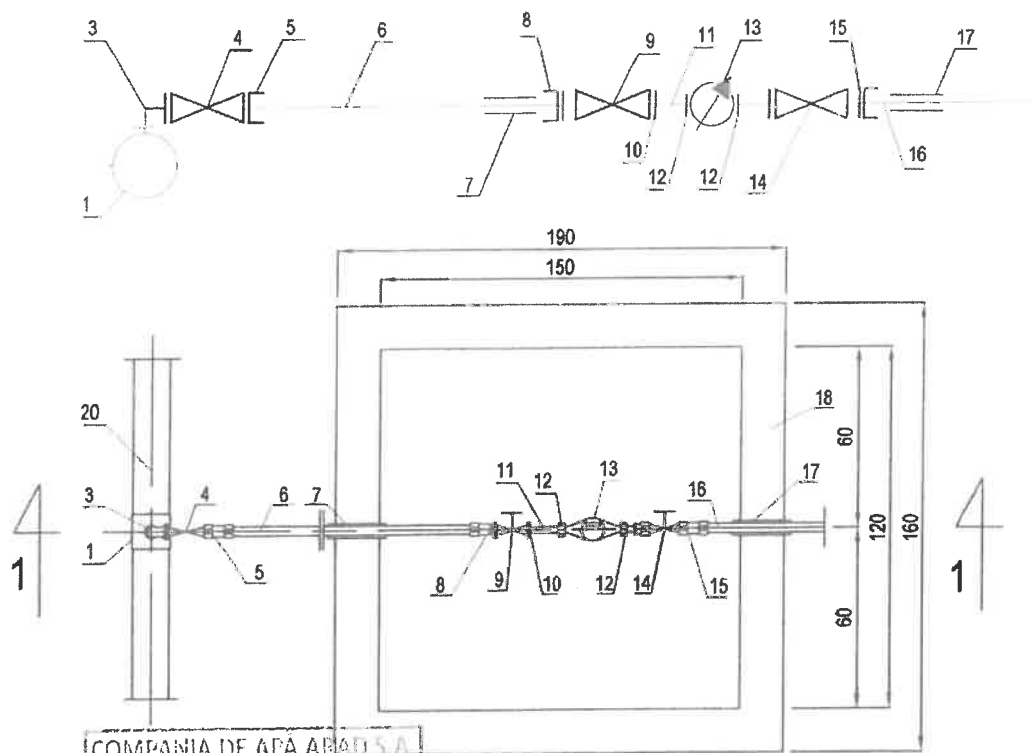
Scara:
%

Denumire planșă:

SCHIȚĂ
BRANȘAMENT APĂ

Proiectat	Săbău D.
Desenat	Săbău D.
Verificat	ing. Goia M.

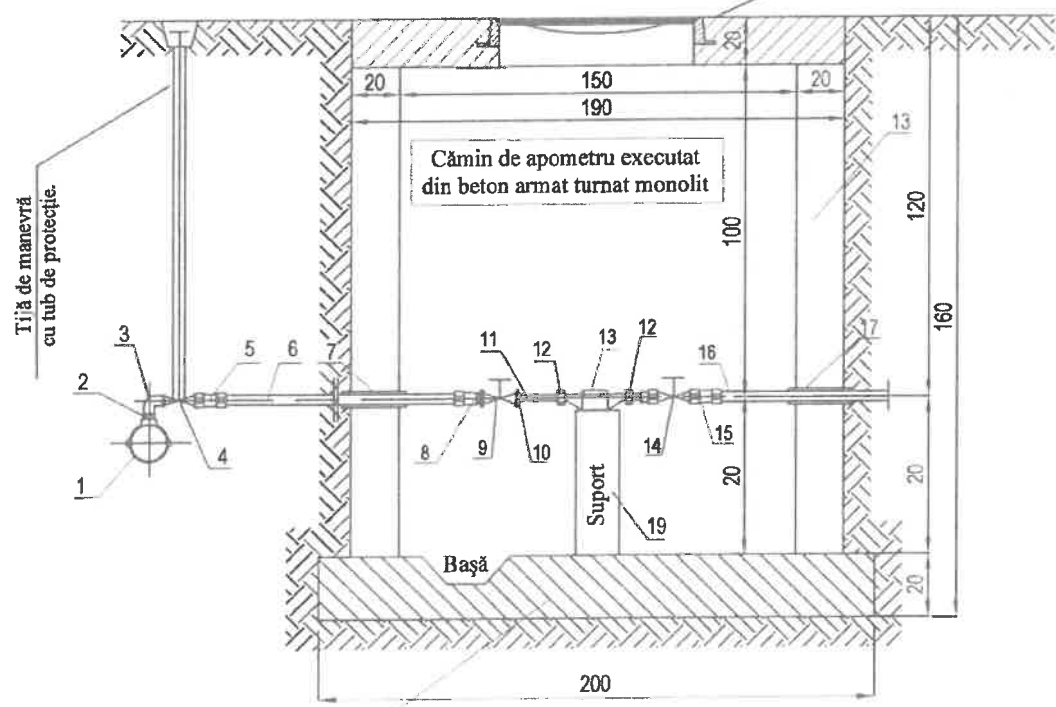
Data:
03. 2024



COMPANIA DE APA ARAD S.A.
DIRECTIA TEHNICĂ
BIROU TEHNIC
SECȚIUNEA - AVIZE

Secțiunea 1-1

Placă din beton armat cu capac
(conf. poz. 12 din tabel)



Radier din beton armat



COMPANIA DE APA ARAD S.A.
Biroul Tehnic
RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA
Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981
C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991
Cap.Soc.9.639.000 RON , E-mail: apacanal@caaarad.ro

Anexă la avizul de soluție tehnică

Denumire lucrare: BRANȘAMENT APĂ
Beneficiar : MUREȘAN IOAN
Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8
Loc. ARAD

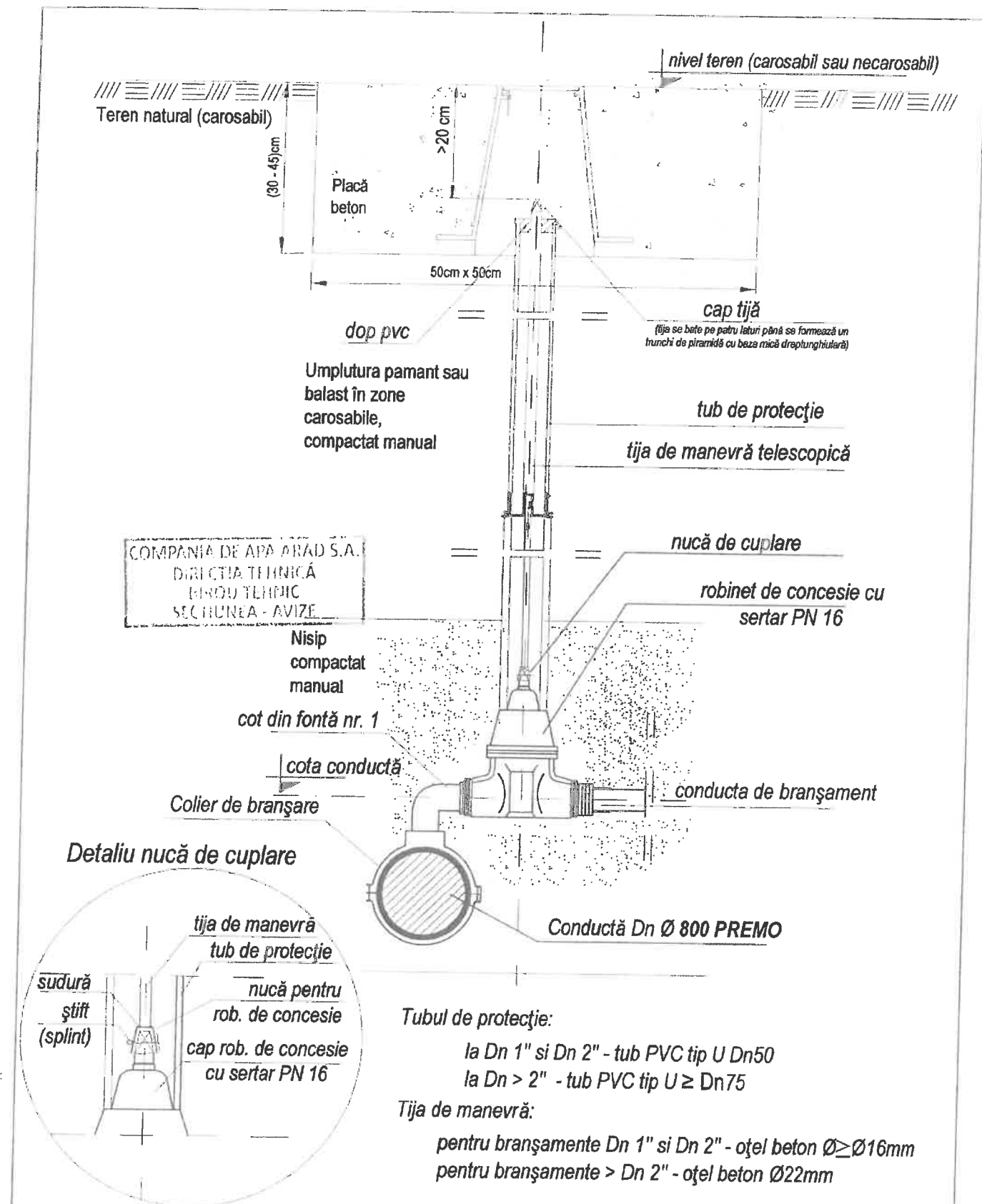
Scara: %
Data : 03. 2024

Denumire planșă:
SCHEMĂ DE MONTAJ
Branșament apă 2"

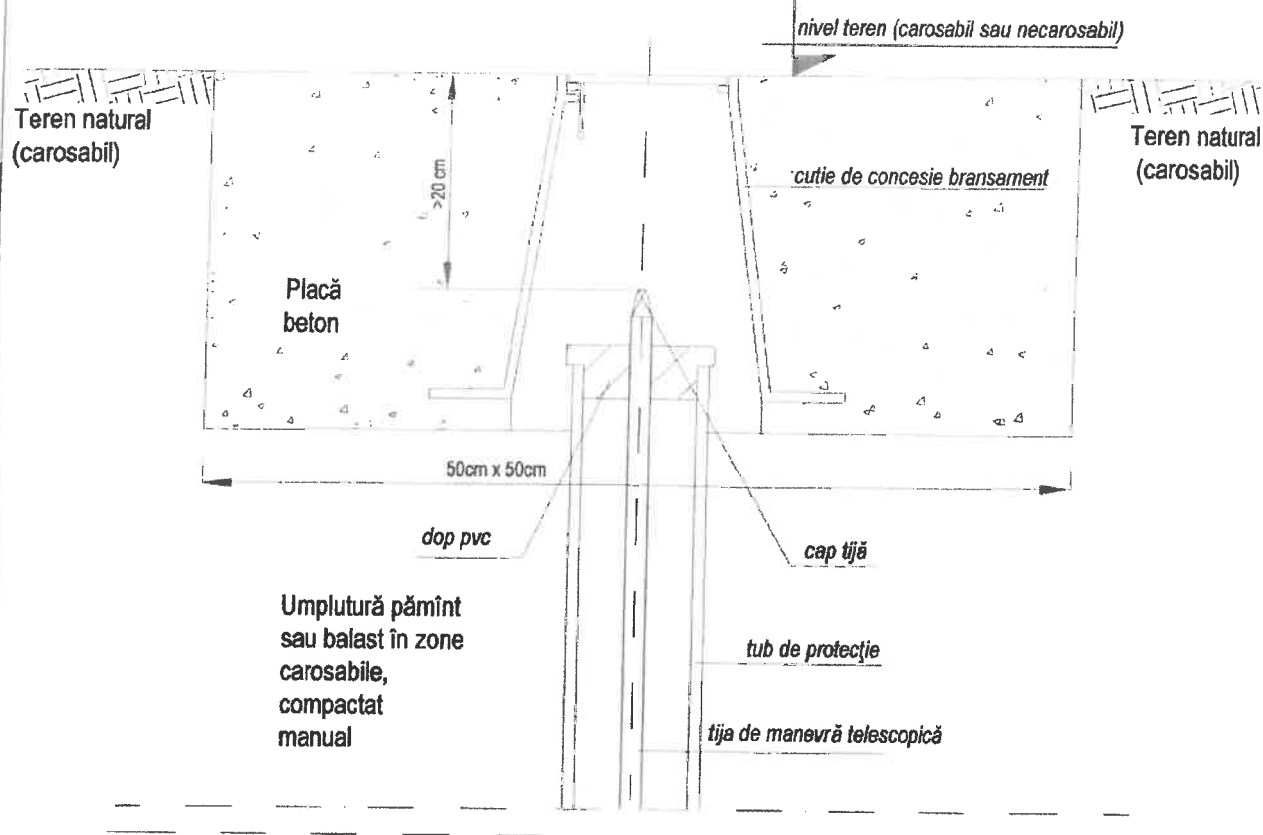
Proiectat	Săbău D.
Desenat	Săbău D.
Verificat	ing. Goia M.

Poz	Denumire	Material	
		Dimensiuni	Buc./ml
1	Colier de branșare pt. conducta Dn 800 PREMO	Dn Ø exist. 12"	1
2	Niplu metalic Dn Ø 2"	2"	3
3	Cot nr. 1 din fontă Dn 2"	2"	1
4	Robinet de concesie cu filet exterior si filet interior inclusiv tija de manevra cu tubul de protectie si capacul din fontă sau material compozit.	2"	1
5	Flanșă cu adaptor Ø Dn 2" cu filet interior Ø Dn 50 mm	2"	1
6	Conducta din PE-ID PE80 PN6 De=63 mm	De = 63mm	L ≈ 2,00 ml
7	Manșon de trecere din PVC Ø80mm	Ø 80mm	2
8	Flanșă cu adaptor Ø Dn 2" cu filet interior Ø Dn 50 mm	2"	1
9	Robinet cu sertar până cauciucat,corp oval, cu flanșă, PN10, conform STAS 1518-86 Dn=50 mm	2"	2
10	Flanșă Ø Dn 2" cu filet interior Ø Dn 32 mm	2"	1
11	Ștuț Dn 32 mm	1"	1
12	Niplu și piuliță olandeză specială pentru contor Dn=32mm	Dn = 32 mm	2
13	Contor de apă rece ultrasonic echipat cu o interfata de comunicatie de date de tip Wireless M-Bus, Dn=32mm, olandeze incluse.	Dn = 32 mm	1
14	Robinet de trecere cu ventil, tip A, PN10, conform STAS 6480-80	1"	1
15	Racord compresiune (mufă rapidă) din polietilenă cu filet interior, PE-FE Dn 1"	1"	1
16	Conducta din PE-ID PE80 PN6 De=63 mm	De = 63 mm	1
17	Manșon de trecere din PVC Ø 80mm	Ø 80mm	1
18	Cămin de apometru,conf. STAS 6002-88, executat din beton armat turnat monolit. Acces în cămin, capac cu ramă conf. STAS 2308-81 material fontă, sau compozit conf. EN 124, fără sistem de închidere cu cheie, clasa de încărcare conf. DIN EN 1433 (B 125 spațiu verde,D 400 carosabil), pas liber (lumina) minim 550 mm, (formă circulară sau pătrată)	1,5m x1,2m H=1,4m	1
19	Suport metalic confecționat	H≈18cm	1
20	Conducta existentă Dn 800 PREMO	Dn Ø exist.	1

 COMPANIA DE APA ARAD S.A. Biroul Tehnic RO-310178, ARAD,Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981 C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991 Cap.Soc.9.659.000 RON, E-mail: apacanal@caarad.ro		Anexă la avizul de soluție tehnică Denumire lucrare: BRANȘAMENT APĂ Beneficiar : MUREȘAN IOAN Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8 Loc. ARAD		pl. 3/5
Proiectat	Săbău D.	Scara:	Denumire planșă: TABEL EXPLICATIV Branșament apă 2"	
Desenat	Săbău D.	%		
Verificat	ing. Goia M.	Data :		
		03. 2024		



 COMPANIA DE APA ARAD S.A. Biroul Tehnic RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr. 2-4, ROMANIA Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981 C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991 Cap.Soc.9.659.000 RON , E-mail: apacanal@caarad.ro		Anexă la avizul de soluție tehnică Denumire lucrare: BRANȘAMENT APĂ Beneficiar : MUREȘAN IOAN Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8 Loc. ARAD		pl. 4/5
Proiectat	Săbău D.	Scara:	%	
Desenat	Săbău D.	Data:	03. 2024	Denumire planșă: DETALIU DE MONTAJ Robinet de concesiune cu sertar până cauciucat inclusiv tija de manevră telescopică cu tubul de protecție și capacul de fontă, montat în zonă carosabilă nemodernizată sau zonă verde.
Verificat	ing. Goia M.			



Notă:

Pentru drum nemodernizat (pământ, piatră spartă, balast, arobă bituminos) sau zonă verde, placa de beton se toarnă până la partea superioară a drumului.

Tubul de protecție:

la Dn 1" și Dn 2" - tub PVC tip U Dn50

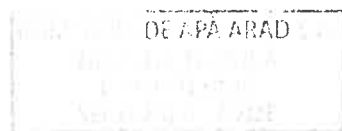
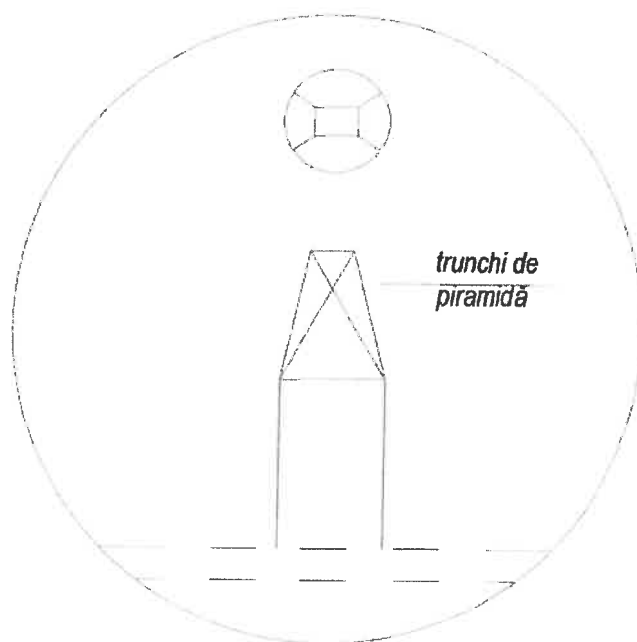
la Dn > 2" - tub PVC tip U ≥ Dn75

Tija de manevră:

pentru bransamente Dn 1" și Dn 2" - oțel beton Ø ≥ 16mm

pentru bransamente > Dn 2" - oțel beton Ø22mm

Detaliu cap tijă



COMPANIA DE APA ARAD S.A.

Biroul Tehnic

RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA

Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981

C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991

Cap.Soc.9.659.000 RON, E-mail: apacanar@caarad.ro

Anexă la avizul de soluție tehnică

Denumire lucrare: BRANȘAMENT APĂ

Beneficiar: MUREȘAN IOAN

Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8

Loc. ARAD

pl.
5/5

Proiectat	Săbău D.
Desenat	Săbău D.
Verificat	ing. Goia M.

Scara:

%

Data:

03. 2024

Denumire planșă:

DETALIU DE MONTAJ

Tijă de manevră telescopică cu tubul de protecție și capul de fontă, montat în zonă carosabilă nemodernizată sau zonă verde.



Strada Sabin Dragoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 410111
C.I.F.C.U.I. RO 1683483, ORC J02/110/21.02.1991
Capitală versată și subscrisă: 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. 928 din 27.03.2024

Urmare a cererii, transmise către Compania de Apă Arad SA de:

➤ **Mureșan Ioan**, cu d

înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 928 din 12.01.2024 prin care se solicită:

racord canalizare menajeră la imobilul din loc. Arad, str. Șiriei, nr. 8

se eliberează AVIZUL DE SOLUȚIE TEHNICĂ pentru Racord Canal menajer
cu următoarele condiții:

1. Racordul de canalizare menajeră se va executa cu un agent economic agrementat (conform Anexa A) în baza Avizului de Soluție Tehnică și în baza Proiectului Tehnic;
2. Alăturat vă anexăm schema de racord, amplasamentul căminului de racord și cerere bransare/racordare;
3. Traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe schița racord canal, iar pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate – după caz – de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului;
4. Preluarea apelor menajere de la imobil se va face cu ajutorul unei ministații de pompare, în conformitate cu detaliile prezentate din anexele atașate: "Schema montaj record canal prin pompare, Schiță racord canal"
Atât racordul de canalizare și căminul de racord se vor executa în conformitate cu detaliile din anexele prezentului aviz:
5. Vor fi respectate condițiile de execuție în zone carosabile impuse de deținătorii de infrastructură publică (săpătură, refacere structuri stradale, condiții de circulație-semnalizare, condiții de vecinătate, grafice de execuție ș.a.a.);
6. Execuția racordului de canalizare se efectuează în baza unui proiect tehnic avizat de către Compania de Apă Arad SA și pe baza Autorizației de Construire emisă de către forurile competente;
7. La finalizarea execuției racordului de canalizare, constructorul racordului de canalizare menajeră depune la Compania de Apă Arad SA documentația pentru recepția lucrărilor
8. Înscrierea racordului de canalizare în proprietatea publică a autorităților publice se va face prin grija operatorului în baza declarației de trecere în patrimoniul public al Unității Administrativ Teritoriale aferente, făcută de solicitant;
9. Orice agent economic agrementant care nu respectă prevederile Regulamentului de Executie a Bransamentelor de Apa Potabilă și a Racordurilor de Canalizare Menajeră și a Avizului de Soluție Tehnică, își va pierde agrementarea operatorului și dreptul de a executa bransamente de apa și racorduri de canalizare menajeră în sistemele publice apa/canal unde este operator licențiat Compania de Apa Arad SA.
10. Lucrările se vor executa cu impact minim asupra mediului și cu respectarea Normelor de Protecția Muncii în vigoare.
11. Compania de Apă Arad SA nu asigură evacuarea directă (gravitațională) a apelor uzate menajere din spațiile aflate în subsoluri, demisoluri, pivnițe, etc., proprietarii spațiilor menționate au obligația dotării acestora cu instalații sanitare de evacuare a apelor uzate menajere prin pompare.
12. Termen de valabilitate aviz, 12 luni de la data emiterii acestuia

PREȘEDINTE C.T.E.
DIRECTOR GENERAL,
ing. Borha Gheorghe Vasile,

SECRETAR C.T.E
ing. Goia Marcel





PENSIUNEA
ROUA

PVC Ø 250
PVC Ø 250
PVC Ø 250
CM
ex.

Str. ȘIRIEI

Instalație interioară
(Racord canal sub presiune
PE HD Ø 90 mm L ≈ 300 m)

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
DIRECȚIA TEHNICĂ
BIROUL TEHNIC
SECȚIUNEA - AVIZE

LEGENDĂ - Gospodării edilitare subterane

— PVC Ø 250 — canal menajer sub presiune existent



COMPANIA DE APA ARAD S.A.
Biroul Tehnic

RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA
Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981
C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991
Cap.Soc.9.659.000 RON, E-mail: apacanal@caarad.ro

Anexă la avizul de soluție tehnică

Denumire lucrare: RACORD CANAL MENAJER
Beneficiar: MUREȘAN IOAN
Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8
Loc. ARAD

pl.
1/2

Proiectat

Săbău D.

Desenat

Săbău D.

Verificat

ing. Goia M.

Scara:

%

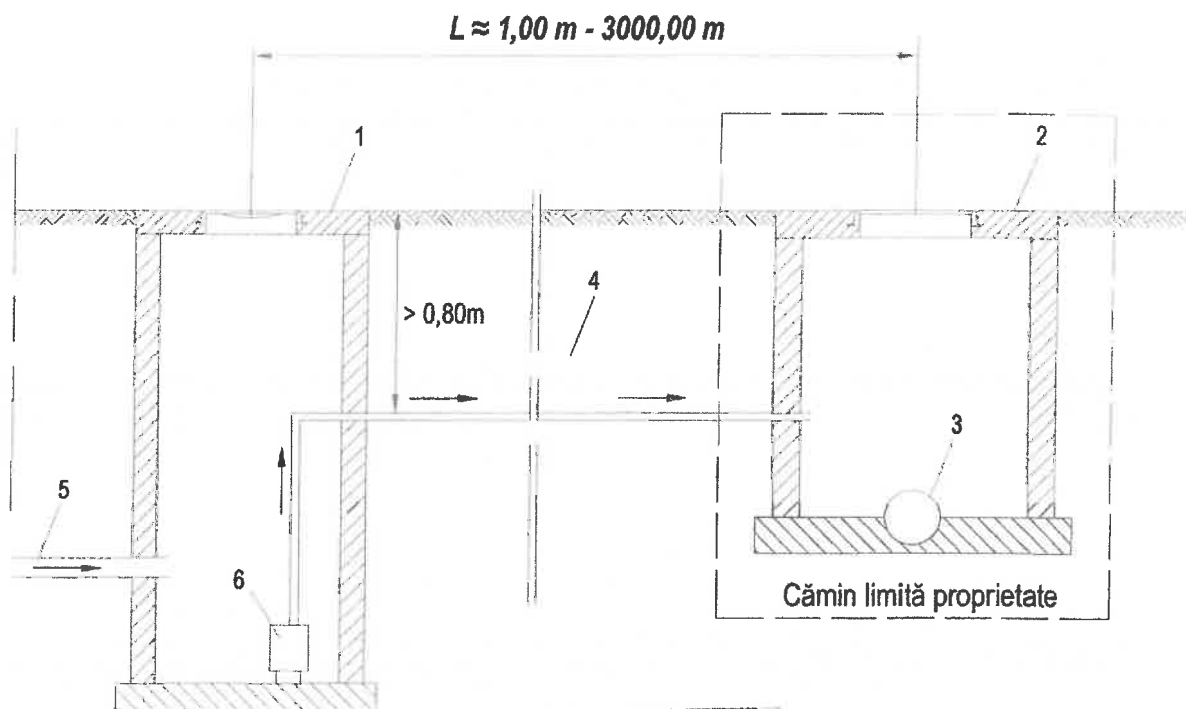
Data:

03. 2024

Denumire planșă:

SCHIȚĂ RACORD CANAL
PRIN POMPARE

SCHEMĂ RACORD CANAL PRIN POMPARE



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
DIRECȚIA TEHNICĂ
BIROU TEHNIC
SECȚIUNEA - AVIZE

Poz	Denumire	Buc.
1	Ministație de pompare	1
2	Cămin vizitare pe colector Di=1000mm (existent sau proiectat)	1
3	Colector stradal existent, Dn 250 PVC	1
4	Racord canal proiectat	1
5	Racord incintă	1
6	Pompă ape menajere	1



COMPANIA DE APA ARAD S.A.
Biroul Tehnic

RO-310178, ARAD, Str. SABIN DRAGOI, Nr 2-4, ROMANIA
Tel: +40-257-270843; +40-257-270849; Fax +40-257-270981
C.I.F. RO-1683483; Nr.R.C. J02/110/21.02.1991
Cap.Soc.9.659.000 RON , E-mail: apacanale@caarad.ro

Anexă la avizul de soluție tehnică

Denumire lucrare: RACORD CANAL MENAJER
Beneficiar: MUREȘAN IOAN
Adresa: Str. ȘIRIEI Nr. 8
Loc. ARAD

pl.
2/2

Proiectat	Săbău D.
Desenat	Săbău D.
Verificat	ing. Goia M.

Scara:
%

Data:
03. 2024

Denumire planșă:

SCHEMĂ DE MONTAJ
Racord canal prin pompare



Nr.2502/23.04.2024
F-AA-2

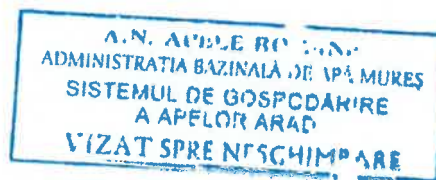
AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 22 din 23.04.2024

Privind proiectul: P.U.Z. „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ,
PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL”
Extravilan și intravilan mun. Arad, jud. Arad

Cod cadastral: IV-1.000.00.00.00.00.

1. DATE GENERALE:

- Solicitantul avizului: MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, domiciliat
- Adresa de înaintare: F.N./17.04.2024, înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Mureș, S.G.A. Arad, sub nr. 2502 din 17.04.2024;
- Beneficiar: MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, MUREȘAN LAURA LUCIA, S.C. FREE STYLER S.R.L., SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., loc. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro, CUI: 17754300, J02/1221/2005, județul Arad;
- Proiectant de specialitate: SC PHOEBUS ADVISER SRL, loc. Timișoara, strada Chisodei, nr. 75, tel: 0746248634, mail:aurapomparau@yahoo.com având Certificat de atestare nr.295/2023;
- Investiție: Investiție nouă;
- Forma de proprietate: Privată;
- Clasa de importanță: În conf. cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este III, iar categoria de importanță este 4;
- Amplasament: Extravilan/intravilan în estul mun. Arad, între DN 7 (Calea Radnei) și calea ferată București-Arad, CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, Arad, jud. Arad; Din DN 7 (centura Arad) spre strada Șiriei și Calea Radnei;
- Accesul la amplasament: Bazin hidrografic: Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, mal drept, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00;
- Corp apă subterană: ROMU20 - Conul aluvional Mureș (Pleistocen Superior - Holocen);
- Corp apă de suprafață: RORW4.1_B10 - MUREȘ conf. ȘOIMOȘ- conf. ZĂDĂRLAC;
- Categoria corpului de apă: CAPM;
- Tipologie corp de apă: RO10a;
- Stare ecologică/ potențial ecologic: BUN;
- Stare chimică: BUNĂ;
- Capacități: -suprafață teren 70.125,00 mp;
-clienți, servicii = 600/zi;
- Regim de funcționare: -24 ore/zi/365 zile pe an;



2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției

Scopul investiției „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL” ajută la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări care vor conduce la creșterea numărului locurilor de muncă, contribuind la dezvoltarea economică continuă.

2.2. Situația actuală

Zona supusa reglementării este un teren arabil în intravilan în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, are o suprafață totală de 70.125,00 mp, conform extraselor CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, Arad, jud. Arad; , , constituind proprietatea privată a MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, MUREȘAN LAURA LUCIA, S.C. FREE STYLE SRL, SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL;

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE

2.3. Vecinătățile:

- la N - terenuri arabile în extravilan/intravilan, Calea Ferată București - Arad;
- la V - viitoarea Centură și strada Șiriei;
- la S - PUZ aprobat cu funcțiunea de Comerț și servicii și drum colector care face legătura între Calea Radnei (DN7) strada Șiriei, respectiv Calea Radnei - DN7 (București - Arad);
- la E - terenuri arabile în extravilan/intravilan, curți construcții și rețele electrice LEA 110 KV;

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

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

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș.

Pentru această investiție există:

- Certificat de urbanism nr. 1454/19.08.2022, emis de către Primăria mun. Arad, jud. Arad;
- Adresa C.A.A. nr.19850/22.09.2023 în care:
 - are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă;
 - nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră;
- Aviz de oportunitate nr 03 / 07.02.2023 emis de Primaria Municipiului Arad;
- Aviz tehnic nr. 14/ 30.01.2024 emis de A.N.I.F. Filiala Teritoriala de I. F. Arad;
- Aviz de soluție tehnica bransament la apa potabila nr. 927/ 27.03.2024 emis de C.A.A.;
- Aviz de soluție tehnica pentru racordul canal menajer nr. 928/ 27.03. 2024 emis de C.A.A.;

4. Organizarea edilitară a unei suprafețe totale de 10.346 mp care cuprinde:

- Bilanț teritorial incinta reglementată:

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUȘ	
	S(mp)	%	S(mp)	%
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604	73,59	0,00	0,00
TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194	25,94	0,00	0,00
SZM1 - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.683	65,14
SZM2 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000	14,26
SZM3 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900	15,54
SZM4 - COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232	1,76
CCra - CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.983	2,83
TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN - TEREN ÎN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL:	70.125	100	70.125	100

- Indicatorii urbanistici propuși în incinta reglementată:

REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,00

- Regim de înălțime:

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE P+6 E =+29,00 M;

4.1.Descrierea lucrărilor de investiție propuse și necesare:

Investiția va cuprinde:

- Construcții noi: Construcții pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare, hotel și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse, în regim de înălțime maxim P+3E pentru funcțiunile de comerț, servicii, birouri și depozitare, respectiv de P+6E pentru funcțiunea de hotel;
 - Construcții de anexe tehnice;
 - Construcții de cabine-poarta de control, copertine;
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Împrejmuiri;
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incinta, deviere rețele LEA;
 - Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale, spații verzi și plantate;
 - Drum propus pentru accesul la lotizarea propusă va fi de minim 7,00 m și accesul autospecialelor de intervenție va fi de minim 7,00m;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistica și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
- k) Amenajare accese din drumul colector propus în PUZ "Zona pentru comerț;

4.2. Zone și subzone funcționale:

ZM - Zona mixtă- Comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel;

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel;

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare;

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare;

SCoD - Unitate funcțională:

SCoD 1a - construcții hotel și funcțiuni complementare;

SCoD 1b - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare, și funcțiuni complementare;

SCoD 2, SCoD 3 SI SCoD 4 - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare și funcțiuni complementare;

Subunități funcționale:

CCra - Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente - drum propus;

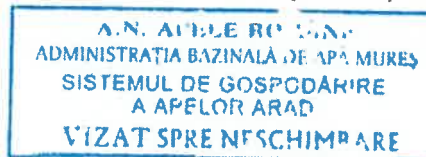
SZci- Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse;

SZ Va- Zona verde în incintele propuse;

SZ Vb -Zonă verde cu rol de protecție fata de terenurile arabile -min. 2,50m;

CCrP - Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente - drum aprobat prin PUZ.

5. Dotări hidro-edilitare



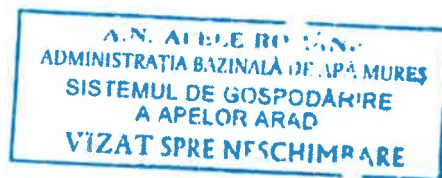
5.1. Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și potabil:

Sursa: de la rețea: se va realiza un branșament la rețeaua de apă;

5.2. Rețeaua de distribuție a apei potabile se va executa din țevă de polietilena de înaltă densitate PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, Dn 23-63 mm, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip.

5.4. Utilizarea apei:

- igienico-sanitar si potabil;
- nevoi gospodărești si nevoi tehnologice;



5.5. Cerința de apă:

Scop	Sursă de apă - de la rețea				
	$Q_{zi\ minim}$	$Q_{zi\ mediu}$	$Q_{zi\ maxim}$	$Q_{orar\ maxim}$	
	mc/zi	mc/zi	mc/zi	mc/h	l/s
Nevoi gospodărești și nevoi tehnologice	0	139.38	181.19	22.65	6,29

6. Apele uzate:

Apele uzate fecaloid - menajere de la clădirile propuse pe amplasament se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și se vor deversa în căminul mini-stației de pompare și ulterior, în rețelele publice de canalizare.

6.1. Volumul de apă uzată estimat pentru zona studiată:

Scop	Apă uzată				
	$Q_{zi\ minim}$	$Q_{zi\ mediu}$	$Q_{zi\ maxim}$	$Q_{orar\ maxim}$	
	mc/zi	mc/zi	mc/zi	mc/h	l/s
Apă uzată-nevoi gospodărești și nevoi tehnologice	0	139.38	181.19	22.65	6,29

6.2. Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va executa din țevă de polietilena de înaltă densitate PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, Dn 23-63 mm, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip.

7. Apele pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse pe amplasament, se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 și vor fi folosite pentru întreținerea zonelor verzi.;

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse sunt considerate ape potențial impurificate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Înainte de a fi deversate în bazinul de stocare, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtru coalescent (SH), apoi după preepurarea din SH, vor fi deversate către canalul ANIF din zonă.

8. Condiții de calitate ale apelor uzate evacuate

Apele uzate menajere și apele uzate, care se deversează în rețeaua de canalizare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.

Apele pluviale deversate pe spațiul verde și canalul ANIF se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

*

Obligații:

Prezentul act nu scutește beneficiarul investiției de obținerea celorlalte avize/avize/autorizații legale în vederea promovării lucrărilor de investiții.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor își menține valabilitatea până la obținerea P.U.Z. -ului (maxim 24 de luni), dacă au fost respectate prevederile înscrise în aviz; în caz contrar avizul își pierde valabilitatea.

Un exemplar din documentație, stampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din actul de reglementare.

Cu respect,
Director S.G.A.
Ing. DUNAVETE AMALIA PATRICEA

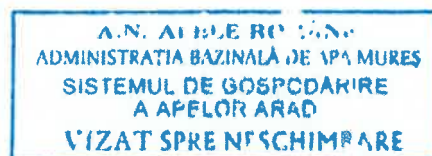


ÎNTOCMIT,
Ing. Tamarjan Ion

S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.
BIROU MANAGEMENT MEDIU
Firma atestata in domeniul protectiei mediului si gospodarii apelor

Strada CHISODEI, nr. 75, Timisoara, jud. Timis
Tel . 0746248634, 0720101706 ;E-mail: phoebus.adviser@yahoo.com , aurapomparau@yahoo.com;
Cod Unic Înregistrare: RO 30914859*Nr. Ordine Registrul Comerțului J35/2813/2012

FOAIE DE CAPAT



**DENUMIREA
OBIECTIVULUI**

: PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE
ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,
PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI
HOTEL

AMPLASAMENT

: JUD. ARAD, Municipiul Arad, identificat prin extrasele de
CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261;
CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465;
CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369;
CF nr.357379

FAZA

: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AVIZ DE
GOSPODARIRE A APELOR

BENEFICIAR:

: MURESAN CALIN-SEBASTIAN;
MURESAN LAURA
MURESAN ANA-LILIANA;
S.C. FREE STYLER S.R.L.
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.
MURESAN IOAN-CRISTIAN;
str. Ciobanului, nr 11, Arad, jud. Arad
CNP 1700608020099
CI seria AR nr. 819419

A.N. APELE ROMÂNIE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant de specialitate:
S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.

REPREZENTANT LEGAL

ING. CHIM. AURELIA POMPARAU



ING. BIANCA CARCU

MEMORIU TEHNIC

Lucrarea de față s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează ca toate lucrările care au legătură cu apele sau se execută pe ape, obligatoriu trebuie avizate/autorizate din punct de vedere al gospodăririi apelor. În acest sens s-a întocmit această documentație în conformitate cu:

-ORDINUL NR.828/2019 PRIVIND APROBAREA PROCEDURII ȘI COMPETENȚELOR DE EMITERE, MODIFICARE ȘI RETRAGERE A AVIZULUI DE GOSPODĂRIRE A APELOR, INCLUSIV PROCEDURA DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA CORPURILOR DE APĂ, A NORMATIVULUI DE CONȚINUT AL DOCUMENTAȚIEI TEHNICE SUPUSE AVIZĂRII, PRECUM ȘI A CONȚINUTULUI-CADRU AL STUDIULUI DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA CORPURILOR DE APĂ

-Datele au fost puse la dispoziție de către beneficiar și de către proiectantul general.

a) Date generale și localizarea obiectivului:

a.1) localizarea obiectivului/proiectului: bazinul hidrografic, cursul de apă, denumirea și codul cadastral, corpul/corpurile de apă (denumire și cod), județul, localitatea sau localitățile din zonă; poziționarea lucrărilor cuprinse în proiect față de zonele de protecție prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. 930/2005:

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul/intravilanul municipiului Arad, în partea de est a orașului, între drumului național DN 7 (Calea Radnei) care se află la Sud de amplasamentul studiat, și calea ferată București-Arad aflată la limita Nordică, iar în partea de Nord-Vest amplasamentul studiat se învecinează cu viitoarea Centura și strada Siria.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: : terenuri arabile în extravilan/intravilan, Calea Ferată București-Arad;

Sud: PUZ aprobat cu funcțiunea de Comerț și servicii și drum colector care face legătura între Calea Radnei (DN7) și strada Siriei, respectiv Calea Radnei – (DN7 București – Arad),

Est: : terenuri arabile în extravilan/intravilan, curți construcții și rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110 KV;

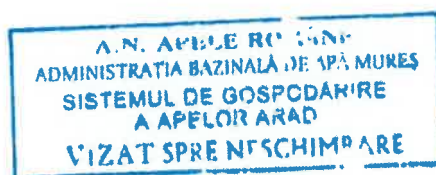
Vest: viitoarea Centura și strada Siriei.

Bazin hidrografic: Mureș

Curs de apă: Mureș

Județul: Arad

Cod corp de apă subteran: ROMU 20 CONUL ALUVIONAL MUREȘ



Proiectul nu este situat în zone de protecție prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. 930/2005.

a.2) titularul proiectului, elaboratorul documentației de fundamentare, precizându-se elementele de identificare: numele, adresa, telefon, fax etc.;

Titularul și beneficiarul investiției,

MURESAN CALIN-SEBASTIAN;

Arad, Str. Voluntarilor, bl. R2, et. 8, ap. 67
CI AR nr. 955357
CNP 1680804020019

MURESAN IOAN-CRISTIAN;
Arad, Str. Ciobanului, nr. 11
CI AR nr. 819419
CNP 1700608020099

MURESAN ANA-LILIANA;
Arad, Str. Ciobanului, nr. 11
CI ZR nr. 034790
CNP 2720416020091

S.C. FREE STYLER S.R.L.
Almas, nr. 596, jud. Arad
CUI 13526539
J02/607/13.11.2000

SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.
Almas, nr. 596, jud. Arad
CUI 15751910
J02/1164/17.09.2003

Proiectantul general

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Localitatea Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro

Proiectantul de specialitate

SC PHOEBUS ADVISER SRL
Localitatea Timisoara , strada Chisodei, nr. 75
Tel: 0746248634
mail: aurapomparau@yahoo.com

a.3) denumirea completă a titularului proiectului: CUI, număr de înregistrare în registrul comerțului, adresa, cod poștal, telefon fix și mobil, fax, cod IBAN și bancă, reprezentanți legali;

MURESAN CALIN-SEBASTIAN;
MURESAN LAURA;
MURESAN IOAN-CRISTIAN;
MURESAN ANA-LILIANA;
S.C. FREE STYLER S.R.L.
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.



a4) scrisoarea de confirmare a faptului că la data depunerii documentației tehnice solicitantul nu înregistrează debite restante față de emitentul actului de reglementare.

- Se ataseaza la dosar

a5) copie după ordinul de plată / chitanța care sa ateste plata integrala a contravaloarii tarifului privind serviciul de emitere a avizului de gospodărire a apelor.

- Se va atasa la dosar la depunere

b) Caracterizarea zonei de amplasare:

b.1) date hidrologice de bază actuale - niveluri, debite și volume de apă - necesare dimensionării lucrărilor, cu evidențierea unor situații caracteristice, debite de servitute, după caz;

În momentul de față există rețeaua de apă potabilă și canalizare în zona studiată. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se va realiza un bransament de apă potabilă din rețeaua publică de apă rece potabilă existentă.

Amenajările obiectivului, inclusiv lucrările de alimentare cu apă și lucrările de canalizare și menajere și pluviale nu influențează în mod negativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente în zona. Obiectivul nu influențează funcționarea altor obiective din zona.

b.2. Caracteristici hidrogeologice

Amplasamentul cercetat este situat în municipiul Arad, situat pe cursul inferior al râului Mureș, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile, peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri, iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie relativ înaltă (97...98 m), Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureșului, construită la ieșirea din defileul Șoimoș-Lipova.

Suprafața amplasamentului este relativ plană și mai prezintă mici denivelări de aproximativ 1,00m, în care se acumulează apă și bălțește un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitații abundente, ca urmare a existenței unor straturi de pământuri argiloase din suprafață.

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

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

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat cinci foraje geotehnice F 1...F 5 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestora.

S-au efectuat de asemenea și cinci penetrări dinamice medii PDM 1...PDM 5, conduse până la o adâncime de -6,00m.

Stratificarea terenului de fundare din amplasament este următoarea:

Forajul F 1

- 0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;

- - 0,30 m...-1,00 m – Argila nisipoasa, maronie;
- - 1,00 m...-2,70 m – Argila nisipoasa, cenușiu caramizie;
- - 2,70 m...-4,00 m – Nisip fin galbui, cu pietris;
- - 4,00 m...-5,70 m – Nisip cu pietris, cenușiu;
- - 5,70 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...in jos – Stratul continua.

Forajul F 2

- □ 0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,00 m – Argila nisipoasa, maronie;
- - 1,00 m...-2,70 m – Argila nisipoasa, cenușiu caramizie;
- - 2,70 m...-4,00 m – Nisip fin galbui, cu pietris;
- - 4,00 m...-5,70 m – Nisip cu pietris, cenușiu;
- - 5,70 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...in jos – Stratul continua.

Forajul F 3

- □ 0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argila nisipoasa, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argila nisipoasa, cenușiu caramizie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietris, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...in jos – Stratul continua.

Forajul F 4

- □ 0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argila nisipoasa, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argila nisipoasa, cenușiu caramizie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietris, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...in jos – Stratul continua.

Forajul F 5

- □ 0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argila nisipoasa, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argila nisipoasa, cenușiu caramizie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietris, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...in jos – Stratul continua.

Terenul natural din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, aflate în suprafața amplasamentului până la cota de aproximativ -2,00m, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare consistent vâtoasă.

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri cu pietris, aflate în stare de indesare medie.

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -1,20\text{m}$ de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri necoezive se caracterizeaza prin urmatoorii parametrii geotehnici medii determinati pe baza incercarilor efectuate si conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 si 9:

- | | |
|---------------------------------|---|
| • Greutate volumica | $\gamma = 19,7 \text{ kN/m}^3$ |
| • Indicele porilor | $e = 0,62...0,72$ |
| • Porozitatea | $n = 38,1...41,8 \%$ |
| • Umiditatea naturala | $w = 3,4 \%$ |
| • Gradul de indesare | $ID = 0,19...0,24$ |
| • Modul de deformatie edometric | $M_{2-3} = 9288...12342 \text{ kN/m}^2$ |
| • Unghi de frecare interioara | $\Phi = 27^\circ$ |

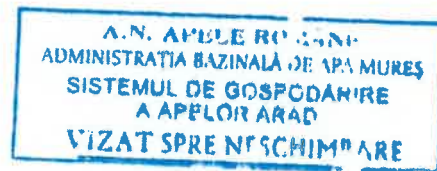
Din punct de vedere **climatic**, zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonică, cu unele influențe submediteraneene.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| -media lunară minimă: | -1C – ianuarie |
| -media lunară maximă: | +20C-21C- iulie-august |
| -temperatura minimă absolută: | -35,3°C; |
| -temperatura maximă absolută: | +40°C |
| -temperatura medie anuală: | +10,0°C. |

Precipitațiile atmosferice: -media anuală 631 mm



b.3) Hidrogeologic, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tauț). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului). Pentru caracterizarea hidrogeologica a zonei s-au luat in considerare cercetarile efectuate in teren, forajele de studiu si cele pentru alimentari cu apa.

Raul Mures exercita o puternica influenta asupra drenajului din zona. Directia de drenare sufera unele inflexiuni locale, conforme cu relieful dar mai ales cu aspectul cursului Muresului care are un caracter foarte meandrat in aceasta zona. In zona de interes pe malul drept al Muresului panta hidraulica are valori intre 4,0-6,0 %.

Adâncimea predominantă a nivelului piezometric este cuprinsă între: $N_p=0,00-2,00$ m și $N_p=2,00-5,00$ m. Din analiza hidroizohipselor rezultă că râul Mureș drenează puternic zona. Acviferul de medie adâncime este cantonat în depozite poros-permeabile ale conului aluvionar al râului Mureș, una dintre cele mai importante structuri acvifere din România. El constituie partea inferioară (depozitele pleistocene 50-120 m) a unui pachet de strate cuaternare constituite din pietrișuri, nisipuri și argile depuse într-un regim torențial cu structura încrucișată specifică. Privite în ansamblu, stratele acvifere de adâncime constituie un complex unitar din punct de vedere hidraulic și prezintă efilări și frecvente variații de facies. Stratele acvifere, aflate la adâncimi mai mari de 100 m, sunt constituite aproape în exclusivitate din nisipuri fine și medii. Granulometria formațiunilor poros-permeabile prezintă o tendință de scădere, în general, de la est spre vest, în concordanță cu scăderea puterii de transport a paleorețelei hidrografice și cu reducerea înclinării stratelor. Alimentarea stratelor acvifere de adâncime se face prin drenarea stratelor acvifere freatice sau a apelor de suprafață, în zonele de contact, precum și pe la capetele de strat, între câmpia piemontană și zona deluroasă.

Caracteristicile litologice și hidrogeologice ale unor foraje existente în zona Arad sunt prezentate astfel:

În zona localității Arad pentru gospodăria comună s-a executat un foraj de alimentare cu apă care a captat două stratele acvifere din orizontului freatic, (forajul F1 Arad).

Forajul F1 Arad are adâncimea de $H = 40$ m și a fost tubat cu o coloană din PVC 125 mm. Putul a interceptat două stratele acvifere pe următoarele intervale:

- 16,00-20,00 m alcătuit din Nisip cu elemente de pietriș.
- 36,00-40,00 m alcătuit din Nisip cu elemente de pietriș.

În culcusul stratului acvifer se găsește argila, iar în acoperis este argila.

Zona acviferă a fost testată prin pompare experimentale rezultând următoarele date și caracteristici hidrogeologice:

- nivel piezometric $N_p = 6$ m
- nivel dinamic $N_d = 14$ m
- denivelare $s = 8$ m
- debit pompat $Q = 2,78$ l/s
- debit specific $q = 0,34$ l/s
- coeficient de filtrație $K_f = 5,99$ m/zi
- rază de influență $R = 200$ m
- transmisivitate $T = 47.9$ m²/zi

Apă subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate la cota de -3,50m. 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).

b.4) Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

- Amplasamentul se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus (categoria 1), vecinătățile sunt fără riscuri.

b.5) Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \pm 0,80\text{m}$.

- Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din nisip argilos/nisip. Adâncimea de fundare optimă pentru posibilele construcții va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive ale acestora, după realizarea unui studiu geotehnic, în faza DTAC/PT, cu o rețea de investigare mai îndesată și adâncimi corespunzătoare pentru viitoarele construcții. Având în vedere caracteristicile straturilor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare $D_f \text{ min} = 0,90\text{m}$ față de CT pe stratul de nisip argilos împănăat cu piatră spartă sau refuz de ciur.

b.6) date referitoare la ariile naturale protejate;

- Proiectul nu este situat în arie protejată.

Măsurile adoptate de apărare împotriva inundațiilor

Nu este cazul, amplasamentul nu este situat în zona inundabilă.

c) Descrierea caracteristicilor specifice proiectului și elementele de coordonare:

c.1) descrierea lucrărilor aferente proiectului;

Incinta propusa pentru reglementare are suprafața de 70.125,00mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379. Intervenițiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Incinta propusa pentru reglementare va fi parcelată în 5 loturi, astfel încât 4 vor fi destinate pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, și 1 lot pentru drum.

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin Planul urbanistic zonal este Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

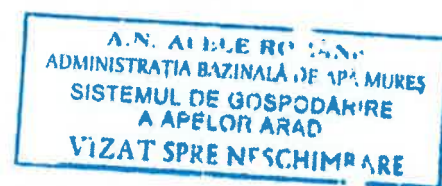
SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SCoD - UNITATE FUNCTIONALA

SCoD 1a - construcții hotel și funcțiuni complementare;

SCoD 1b - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare, și funcțiuni complementare;



SCoD 2, SCoD 3 SI SCoD 4 - constructii comerciale, servicii, birouri, depozitare si functiuni complementare;

SUBUNITATI FUNCIONALE:

CCra - Cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus;

SZei - Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incintele propuse;

SZ Va - Zona verde în incintele propuse;

SZ Vb -Zonă verde cu rol de protectie fata de terenurile arabile -min. 2,50m;

CCrP - Cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum aprobat prin PUZ.

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel cu regim de înălțime maxim P+3E , iar pentru hotel va fi maxim P+6E.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1) Cai de comunicatii
- 2) Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3) Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare
- 4) Constructii si instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

BILANT TERITORIAL IN INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
02.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.194,00	25,94	0,00	0,00
03.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.683,00	65,14
04.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
05.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
06.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
07.	CCra – CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.983,00	2,83
08.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN – TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47	327,00	0,47
TOTAL GENERAL		70.125,00	100	70.125,00	100

SZM1 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%

01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	45.683,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.409,80	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.136,60	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	9.136,60	20,00
TOTAL GENERAL		45.683,00	100	45.683,00	100

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE

=2,10

CUT max. Pentru HOTEL =3,00

CONDITII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea minima admisa este de 8,64 m fata de limita de proprietate Vestica dinspre drumul colector aprobat prin HCLM nr. **511 din 18 decembrie 2020**, si de min. 1,49 fata de limita Nordica dinspre strada Siria (CF nr 358238).

Retragerea minima admisa fata de limita vestica-sudica dinspre drumul colector va fi de min. 4,67m, respectiv minim 10,00 m fata de limita sudica dinspre drumul colector.

Retragerea minima admisa este de 10,00m fata limita de proprietate estica dinspre drumul propus, Cera.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limitele de proprietate dinspre SZM2.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

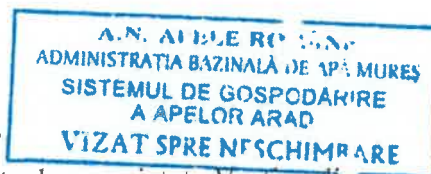
Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita de proprietate nordica dinspre Calea Ferata.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minima între construcții va fi de 4,00 m.

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

distanța minima între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele; accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);



in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile cu functiunea de **HOTEL** va fi **max. P+6E**;

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile cu functiunea de **COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE** va fi **max. P+3E**.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru vizitatori, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru comert prestari servicii: vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariat plus un spor de 20% pentru invitati;
- pentru birouri vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.
- Pentru hotel , 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- Se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilitati si 2 locuri pentru autocare

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

minim 20 % din suprafata terenului.

SZM2; SZM3; SZM4 - SUBZONA COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI

Bilant teritorial Incinta reglementata -SZM2:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.000,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.000,00	100	10.000,00	100

Bilant teritorial Incinta reglementata -SZM3:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%

01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.900,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.900,00	100	10.900,00	100

Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM4:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	1.232,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL		1.232,00	100	1.232,00	100

POT max.= 60%

CUTmax. = 2,10

CONDITII DE AMPLASARE

SZM2

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica (strada propusa).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata limita de proprietate dinspre laturile Nord-Vestice si Sud-Estice (strada propusa), mai exact dinspre SZM3.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nord-Estica dinspre calea ferata.

SZM3

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

A.N. APPE RO S.A.
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Vest (strada propusa).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Sud-Vestica dinspre SZM4.

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata de limita Nordica, dinspre calea ferata.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Estica dinspre terenurile arabile nereglementate.

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Vestica dinspre SZM2.

SZM4

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Retragerea minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate dinspre Nord-Vest (strada propusa).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Retragerea minima admisa este de 0,00 m fata limita de proprietate dinspre latura Nord-Estica si de 5,00 m fata de limita Sud-Vestica.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minima admisa este de 5,00 m fata de limita Sud-Estica, dinspre terenurile arabile nereglementate .

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minima între construcții va fi de minim 4,00 m.

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

distanța minima între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);

se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+3E pentru birouri și P înalt pentru depozitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru vizitatori, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru comerț prestări servicii: vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- pentru birouri vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.
- Se vor asigura aproximativ 8 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 1 este pentru persoanele cu dizabilități.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
minim 20 % din suprafața terenului.

CCra – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CCra – CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

UTILIZARI PERMISE

cai de comunicare rutiera;
refugii și treceri pietoni;
copertine;
plantatii de aliniament;
indicatoare de circulație și elemente de publicitate;
rețele tehnico – edilitare.

SZci– CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE

UTILIZARI PERMISE

circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale;
spații verzi;
copertine;
construcții;
indicatoare de circulație și elemente de publicitate;
rețele tehnico – edilitare.

V - ZONA VERDE

SZ Va – ZONA VERDE IN INCINTELE PROPUSE

UTILIZARI PERMISE

spații verzi;
circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale și elemente de publicitate.

SZ Vb – ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE TERENURILE ARABILE – MIN 2,50m

spații verzi;
circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

-Constructii pentru comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse, in regim de inaltime maxim P+3Etaje pentru functiunile de comert, servicii, birouri si depozitare, respectiv de P+6E pentru functiunea de hotel;

- b) Constructii de anexe tehnice
- c) Constructii de cabine-poarta de control, copertine
- d) Constructii tehnico edilitare;
- e) Imprejmuiri
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta, deviere retele LEA;
- g) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcare, alei pietonale si spatii verzi si plantate;
- h) Drum propus pentru accesul la lotizarea propusa va fi de minim 7,00 m si accesul autospecialelor de interventie va fi de minim 7,00m;
- i) Iluminat arhitectural;
- j) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;
- k) Amenajare accese din drumul colector propus in PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"aprobat cu HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020.

Se va asigura continuitatea imprejmuirii si a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafata, atât de pe platform bretelelor prin pantele transversal ale carosabilului si acostamentului, cât si in lungul acestora.

Se va asigura iluminatul in zona amenajarii parcarilor si a drmurilor prietonale.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure un spatiu suficient pentru parcare. Circulatia pe platforma de parcare va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Parcaje

Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avându-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

Constructii administrative

vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Constructii comerciale



- un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;

pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa;

Pentru hotel , 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafetele parcajelor se determina conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, in functie de destinatia zonei si constructiilor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile propuse va fi max. P+6Etaje, astfel:

- In SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

- in SZM2; SZM3; SZM4 - Subzone comert, prestari servicii, birouri si depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru cladire de comert, servicii, birouri si depozitare)

- Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (141,76 NMN) față de cota terenului sistematizat

REGIMUL MAXIM DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
VA FI +29,00 M (143,27 NMN) FATA DE COTA +0,00 (114,27 NMN), ADICA
P+6 ETAJE

Cota +0,00= 114,27 NMN

Cota terenului sistemtatizat= 113,76 NMN

Cota terenului natural= 110,05NMN si 111,51NMN.

c.2) necesitatea și oportunitatea proiectului

Principalele activitati economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul si comertul, orasul fiind un nod important pentru transportul rutier si feroviar.

Evolutia zonei studiata este marcata de dezvoltarea unor mari societati comerciale, furnizoare de servicii si amenajarile necesare, care au determinat extinderea intravilanului municipiului.

O data cu implementarea tuturor documentatiilor de urbanism si a investitiei propuse, infrastructura ce va deservi obiectivele va prezenta un punct important in dezvoltarea urbanistica a zonei studiate.

c3)descrierea situației existente

Incinta studiata propusa spre reglementare, este compusa din 13 parcele conform extraselor de CF, in suprafata de 70.125,00 mp, au categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele caracteristici:

In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosinta	Extravilan / intravilan	Suprafata (mp) Conform CF	Suprafata (mp) Conform masuratori	Proprietari
1.	306291	Arabil	intravilan	3.169,00mp	3.169,00 mp	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
2.	325366	Arabil	extravilan	10.900,00mp	10.900,00 mp	MURESAN IOAN-CRISTIAN si sotia MURESAN ANA LILIANA
3.	352004	Arabil	intravilan	1.050,00mp	1.050,00mp	MURESAN CALIN SEBASTIAN
4.	352261	Arabil	extravilan	7.128,00mp	7.128,00mp	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
5.	352526	Arabil	intravilan	3.739	3.739	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
6.	352527	Arabil	intravilan	233	233	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
7.	352972	Arabil	intravilan	2.338	2.338	MURESAN LAURA, MURESAN CALIN SEBASTIAN
8.	356465	Arabil	extravilan	3.272	3.272	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
9.	356466	Arabil	extravilan	4.658	4.658	SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.
10.	356476	Arabil	extravilan	5.342	5.342	SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L.
11.	356477	Arabil	extravilan	20.304	20.304	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
12.	357369	Arabil	intravilan	5.322	5.322	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
13.	357379	Arabil	intravilan	2.670	2.670	MURESAN CALIN-SEBASTIAN
Suprafata totala a terenurilor propuse pentu reglementare conform masuratori si extraselor de Carte Funciara						70.125,00 mp

utilizare fiind de 0,00.

C. 4) încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță conform standardelor și actelor normative în vigoare, cu fundamentarea încadrării respective;

În conformitate cu prevederile STAS 4273 – 83, privind stabilirea clasei și a categoriei de importanță privind asigurarea sursei de apă, obiectivul în discuție se încadrează, conf. tabelului 1 în clasa „III” de importanță = importanță normală, ceea ce înseamnă că nu se produc urmări pentru alte obiective social – economice în cazul unei eventuale întreruperi temporare ale activității. Conform pct.2.10 și a tab. 9 din STAS 4273-83, construcțiile hidrotehnice, alimentare cu apă amplasate în mediu rural, se încadrează în categ. 4.

c.5) program de monitorizare a resurselor de apă înainte, în timpul și după execuția lucrărilor prevăzute prin proiect;

- după realizarea investiției dacă va fi cazul, se va obține autorizația de gospodărire a apelor, iar beneficiarul va monitoriza indicatorii impuși prin autorizație.

c.6) aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor și volumelor de apă captate și evacuate;

- aparat de măsură ce se va monta pe conductă apei de la rețea.

c.7) aparatura și instalațiile de monitorizare a calității apei la evacuare în emisar

- nu e cazul, apele menajere se vor descarca la rețeaua de canalizare.

c.8) sistemul informațional, sistem de prognoză hidrometeorologică, sistem de avertizare și alarmare a populației în caz sau accidente la construcțiile hidrotehnice

- nu e cazul

C.9) lucrări pentru refacerea axului cadastral de referință afectat prin obiectivul propus

- nu e cazul

C10) considerații privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile așa cum sunt definite în Legea 278/2013

1. utilizarea unei tehnologii care produce mai puține deseuri;
2. utilizarea substanțelor mai puțin periculoase;
3. promovarea valorificării și reciclării substanțelor generate și utilizate în proces, precum și a deșeurilor, acolo unde este cazul;
4. instalații și metode comparabile de exploatare, care au fost testate cu succes la scară industrială;
5. utilizarea de tehnologii avansate și a nivelului de cunoștințe științifice în domeniu;
6. luarea în considerare a naturii, efectelor și volumului emisiilor produse pe un anumit amplasament;
7. date confirmate și autorizate pentru instalațiile noi sau existente;
8. perioada necesară pentru introducerea celor mai bune tehnici disponibile;

9. consumul de apa si materiile prime utilizate în proces si eficienta energetica a tehnologiilor utilizate conf. pct.5;

10. necesitatea prevenirii sau reducerii la minimum a unui impact global al emisiilor asupra mediului si riscurile implicate de acesta;

11. necesitatea prevenirii accidentelor si minimizarii/reducerii la minimum a consecintelor acestora pentru mediu;

Proiectul nu se incadreaza in anexele la Legea 278/2013.

C.11)precizări referitoare la alte documente și avize emise anterior, anexate în copie la documentație, inclusiv acte de reglementare emise anterior de autoritatea competentă de gospodărire a apelor, anexate în copie la documentație

- aviz de oportunitate nr 03 / 07.02.2023 emis de Primaria Municipiului Arad

C.12) documente care să ateste deținerea terenurilor aparținând domeniului public al statului aflat în administrarea A.N."Apele Române" ocupate de proiect sau de obiecte componente ale acestuia, anexate în copie la documentație

- nu e cazul, proiectul este propus pe terenul proprietate a beneficiarilor

C.13) certificatul de urbanism și decizia etapei de evaluare inițială emisă de autoritatea competentă de protecție a mediului, anexate în copie la documentație

- Certificatul de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2022 emis de Primaria Municipiului Arad
- Aviz de oportunitate nr 03 / 07.02.2023 emis de Primaria Municipiului Arad
- Acord de amplasament nr. 19850/22.09.2023 emis de COMPANIA DE APA ARAD SA

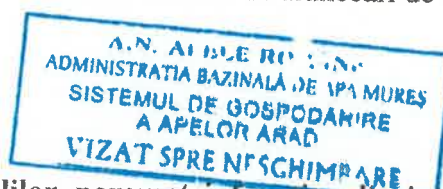
C.14) precizări privind corelarea lucrărilor din proiect cu lucrările de gospodărire a apelor și măsurile existente sau prevăzute în documentele de planificare ale autorității de gospodărire a apelor și analiza posibilităților de interacțiune/influență cu alte lucrări hidrotehnice sau hidroedilitare existente ori prevăzute a se realiza în zonă;

Componentele sistemelor de alimentare cu apa si de evacuare pentru obiectivul in discutie se încadrează în schema directoare de amenajare a bazinului hidrografic, fiind corelat funcțional sub aspectul hidrotehnic cu lucrările existente în localitatea Arad.

c.15) se va preciza inundabilitatea amplasamentelor obiectelor proiectului, pe bază de calcule hidraulice corespunzătoare clasei de importanță și legislației specifice în domeniul riscului la inundații. În cazul în care obiectele aferente proiectului sunt situate în zonă inundabilă se vor descrie succint lucrările și măsurile de apărare împotriva inundațiilor propuse prin avizul de amplasament.

Incadrarea în zonele de risc conformitate cu Legea 575 / 2001

- Conform Legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național Sesiunea a V-a Zone de risc natural” -ANEXA 5 -Inundații, amplasamentul obiectivului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.
- Conform Legii 575 aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național Sesiunea a V-a Zone de risc natural” ANEXA 7- Alunecări de teren, amplasamentul obiectivului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.



d) anexe, după caz:

d.1 elemente de fundamentare ale principalilor parametri funcționali și tehnologici ai lucrărilor care fac obiectul avizului, breviar de calcul (cerința, necesar, restituție și gradul de recirculare al apei);

**Parametrii constructivi și funcționali pentru care se solicită avizul de apă
Necesitatea realizării unor instalații de alimentare cu apă și canalizare**

Obiectivul necesită alimentare cu apă pentru

- nevoile igienico-sanitare (consum menajer): modul de calcul precizat în SR 1343/1-2006 (“Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”), STAS 1478-90 (“Alimentarea cu apă la localități”)

Sistemul de canalizare este conceput pentru a prelua apele uzate, reprezentate din:

- ape uzate menajere
- ape meteorice, colectate de pe acoperisuri, alei betonate, circulații

Alimentarea cu apă a obiectivului

Situatia existentă

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece potabilă, respectiv de canalizare menajeră dar și soluții de deversare a apelor pluviale convențional curate (ape epurate în urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

Situatia propusa

Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă potabilă la obiectiv este necesar realizarea unui branșament de apă din Pe-HD Dn 65 (D.63mm), cu colier cu prindere mecanică și robinet de concesie de 2". Contorul va fi: contor de apă rece ultrasonic echipat cu o interfață de comunicare de date tip Wireless M-bus, Dn 32mm și olandeze incluse.

Lungimea branșamentului va fi de aproximativ 2.00 m, iar caminul de branșament (apoentru) se va amplasa pe domeniul public. Atât branșamentul de apă cât și caminul de branșament se vor executa în conformitate cu detaliile din avizul de soluție tehnică pentru branșament de apă potabilă emis de către Compania de Apă Arad S.A., nr. 927 din 27.03.2024.

Rețeaua de distribuție proiectată va fi de tip ramificat.

Rețeaua de distribuție a apei reci potabile cuprinde conductele montate subteran, sub cota adâncimii de îngheț, respectiv accesorii (vane de izolare) montate în cămine, prin intermediul cărora se asigură transportul apei la consumatori.

Aceasta (rețeaua de distribuție) va fi dimensionată astfel încât să asigure transportul debitului maxim orar al cerinței de apă la presiunea necesară.

Pozarea conductelor se face sub cota adâncimii de îngheț (0.80 m deasupra generatoarei superioare a conductei conform STAS-6054), pe un pat de nisip. În funcție de diametrele conductelor, materialul de umplutură din jurul și de deasupra țevelor va fi nisip, material compactat manual, deasupra putându-se efectua compactări mecanice.

În cazul unor intervenții viitoare în zonele de pozare a conductelor, pentru evitarea unor eventuale avarii ale rețelelor, se va monta bandă avertizoare de culoare albastră, cu inscripția "APĂ POTABILĂ".

Pe traseul conductei de apă se vor monta cămine de vane în care se vor amplasa robinete de închidere pentru fiecare consumator.

Cerinta de apa rece potabila necesara zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Necesar de apă potabilă	Necesar de apă		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	120.00	156.00	19.50
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	120.00	156.00	19.50
Total (l/s)	-	-	5.42

unde:

Qzi.med debitul zilnic mediu exprimat în m³ / zi;

Qzi.max debitul zilnic maxim exprimat în m³ / zi;

Qorar.max debitul orar maxim exprimat în m³ / h.

La valorile de debit aferente necesarului de apă potabilă se vor adauga coeficienți de acoperire a pierderilor de apă din rețea rezultând valorile reale ale consumului / solicitării de apă potabilă, prezentate în tabelul de mai jos:

Cerința de apă	Cerința de apă		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29



Sistemul de evacuare al apelor uzate

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional în căminul ministației de pompare și ulterior, prin pompare, în rețelele publice de canalizare.

Se va direcționa conducta de refulare a stației de pompare spre căminul existent din vecinătatea Pensunii Roua, de pe strada Șiriei.

Apele uzate menajere se vor încadra conform prevederilor NTPA 002/2002.

Pentru rețelele de canalizare din incintă, conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, montate îngropat sub limita de înghet, la adâncimi cuprinse între 100 cm și 250 cm, sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Căminele de canalizare au fost prevăzute din beton prefabricat cu diametrul interior de 1m, conform STAS 2448/82. Având în vedere amplasarea rețelei căminele vor fi acoperite cu plăci din beton armat, cu ramă și capac din fontă de tip carosabil, clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel încât la debite minime să se realizeze viteza de autocurățire de 0.7m/s, iar la debite maxime să nu se depășească viteza maximă admisă de 4m/s, conform NP133- 2013. Astfel se asigură eliminarea eroziunii canalelor datorată frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa uzată.

Rețeaua de preluare a apelor uzate menajere de la stația de pompare și până la căminul existent de canalizare menajeră de pe strada Șiriei va fi executată din țevă Pe-HD D.90mm.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE".

La încrucișarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 – Retele edilitare subterane – Condiții de amplasare, cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

Debitul de apă uzată menajeră este:

Restituție apă uzată	Restituție de apă uzată		
	Qu.zi.med	Qu.zi.max	Qu.orar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29

unde:

Qu.zi.med debitul zilnic mediu de apă uzată menajeră exprimat în m³ / zi;
Qu.zi.max debitul zilnic maxim de apă uzată menajeră exprimat în m³ / zi;
Qu.orar.max debitul orar maxim de apă uzată menajeră exprimat în m³ / h.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma

epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în Canalul de Transport aflat în administrarea A.N.I.F. din zonă.

Zona de deversare se va consolida pe 2 metri în amonte și în aval, respectiv fundul de canal, iar conducta de refulare va fi prevăzută cu o clapetă de sens.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, Dn 200 ... 400mm, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 350cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

În cazul implementării unei rețele de canalizare pluvială, vor fi prevăzute cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confecționate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab și racorduri conducte;
- inel – element drept;
- cap tronconic;
- inel de aducere la cotă;
- capac circular din fontă, cu ramă și ventilație, cu rezistență de 400 kN.

d.2. studii hidrologice, hidrogeologice, hidraulice, de inundabilitate, de gospodărire a apelor elaborate de instituții publice sau private atestate de autoritatea centrală din domeniul apelor sau de altă natură, de teren sau de laborator, sinteze sau extrase ale acestora, strict necesare pentru fundamentarea prevederilor documentației.

Nu e cazul

d.3 acceptul altor beneficiari și condițiile de cooperare cu lucrări sau instalații deținute de alți beneficiari:

- Aviz de oportunitate nr 03 / 07.02.2023 emis de Primaria Municipiului Arad Acord nr. 19850/22.09.2023 emis de COMPANIA DE APA ARAD SA
- Aviz tehnic nr. 14/ 30.01.2024 emis de ANIF Filiala Teritoriala de I. F. Arad
- Aviz de solutie tehnica pentru bransament la apa potabila nr. 927/ 27.03.2024 emis de Compania de apa Arad SA
- Aviz de solutie tehnica pentru racordul canal menajer nr. 928/ 27.03. 2024 emis de Compania de apa Arad SA

e) piese desenate

- plan de incadrare in zona
- plan de situatie existent
- plan reglementari urbanistice
- plan mobilare
- plan de edilitare

BREVIAR DE CALCUL PRELUAT DIN MEMORIUL DE EDILITARE

- Anexat breviar de calcul realizat de ing. Ionut Nicoras

Intocmit,
Ing . Bianca Carcu



BREVIAR DE CALCUL

- Alimentare cu apă și Canalizare -



a. Alimentare cu apă

a.1. Caracteristici:

1. Nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apă

- curățirea periodică a rețelei de distribuție;
- spălarea și curățirea rezervoarelor sistemului.

În acest sens se va avea în vedere coeficientul K_s – coeficient de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă (în uzina de apă, spălarea rezervoarelor, în spălarea rețelei de distribuție etc).

Se consideră ca valoarea lui $K_s = 1.01$.

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă

În acest sens se va avea în vedere coeficientul K_p – coeficient care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor.

a.2. Debite caracteristice

a.2.1. Necesarul de apă

Debitul zilnic mediu, $Q_{zi.med}$, reprezentând media volumelor de apă utilizate zilnic în cursul unui an, se calculează cu relația:

$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1000} \cdot \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \right] (m^3 / zi)$$

unde:

- $N(i)$ numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unități specifice;
 $Q_s(i)$ debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală (conform SR 1343/1-06 și STAS 1478-90).

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești

$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1000} \cdot \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \right] = \frac{1}{1000} \cdot 600 \cdot 200 = 120.0 (m^3 / zi)$$

Debitul zilnic maxim, $Q_{zi.max}$, reprezentând valoarea maximă a volumelor de apă utilizate zilnic în cursul unui an, se calculează cu relația:

$$Q_{zi.max} = \frac{1}{1000} \cdot \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \right] = \frac{1}{1000} \cdot 600 \cdot 200 \cdot 1.3 = 156.00 (m^3 / zi)$$

unde:

K_{zi} coeficient de uniformitate zilnică, având valoarea 1.3.

Debitul orar maxim, $Q_{orar.max}$, reprezentând valoarea maximă a debitului orar de apă pe perioada de consum maxim, se calculează cu relația:

$$Q_{orar,max} = \frac{1}{1000} \cdot \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \cdot K_o(i) \right] = \frac{1}{1000} \cdot \frac{600 \cdot 200 \cdot 1.3 \cdot 3}{24} = 19.50 \text{ (m}^3/\text{h)}$$

unde:

Ko coeficient de neuniformitate orară, având valoarea 3.

Necesar de apă potabilă	Necesar de apă		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	120.00	156.00	19.50
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	120.00	156.00	19.50
Total (l/s)	-	-	5.42

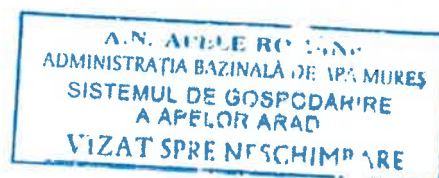
Cerința de apă	Cerința de apă		
	Qzi.med	Qzi.max	Qorar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29

Calculul cerinței de apă se realizează cu relația:

$$C_{zi} = K_p \cdot K_s \cdot Q_{zi} \text{ (m}^3/\text{zi)}$$

unde:

- Ks coeficient de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă (în uzina de apă, spălarea rezervoarelor, în spălarea rețelei de distribuție etc), având valoarea 1.01;
- Kp coeficient care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor, având valoarea 1.15 pentru rețele noi, respectiv 1.35 pentru rețele existente.



a.2.2. Consumul de apă anual

Necesar anual de apă			
	Debit minim anual (mc) Reprezintă 30% din valoarea debitului anual mediu	Debit mediu anual (mc)	Debit maxim anual (mc)
pentru nevoi gospodărești	13140	43800	56940
pentru nevoi tehnologice	0	0	0
Procent de reutilizare – 40%	(0)	(0)	(0)
Total	13140	43800	56940
Apă reutilizată	(0)	(0)	(0)
Cerința anuală de apă			
pentru nevoi gospodărești	8363	27876	36239
pentru nevoi tehnologice	0	0	0
Procent de reutilizare – 40%	(0)	(0)	(0)
Total	8363	27876	36239
Apă reutilizată	(0)	(0)	(0)

b. Canalizare menajeră

Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1 / 2006.

Notă: Valoarea debitului de canalizare menajeră va fi aceeași cu valoarea cerinței de apă

Restituția de apă	Cerința de apă		
	Qu.zi.med	Qu.zi.max	Qu.orar.max
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	139.38	181.19	22.65
pentru nevoi tehnologice	-	-	-
Total	139.38	181.19	22.65
Total (l/s)	-	-	6.29

Restituția anuală de apă			
	Debit minim anual (mc) Reprezintă 30% din valoarea debitului anual mediu	Debit mediu anual (mc)	Debit maxim anual (mc)
pentru nevoi gospodărești	15262	50874	66136
pentru nevoi tehnologice	0	0	0
Procent de reutilizare – 40%	(0)	(0)	(0)
Total	15262	50874	66136
Apă reutilizată	(0)	(0)	(0)
	(0)	(0)	(0)

A.N. APPE RO 150
 ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APA MURES
 SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
 A APELOR ARAD
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

c. Canalizare pluvială

Debitul pentru calculul apelor meteorice se determină, conform SR 1846-2/C91 /2006, cu formula:

$$Q_c = m \cdot i \cdot \sum \Phi \cdot S_c$$

unde:

- m coeficient adimensional, având valoarea 0.8;
- i Intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depășire p% (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l / s x ha), funcție de frecvența ploii de calcul 2/1 și timpul de concentrare, având valoarea 165 l / s x ha;
- Φ coeficient de scurgere, având valoarea 0.9;
- Sc suprafața de colectare a apelor pluviale exprimată în metri pătrați (mp).

Având în vedere cele prezentate mai sus, debitul de colectare a apelor pluviale rezultat este: $Q_c = m \cdot i \cdot \sum \Phi \cdot S_c = 178 \text{ l/s}$.



Întocmit
ing. Ionuț Nicoraș

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____ din _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____
Transmis solicitantului la data de _____ prin poștă _____

F.6

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 58156 din 26.07.2022

PMA-A4-12



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1459 din 19 Iulie 2022

În scopul :

INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL.

Ca urmare a cererii adresate de MURESAN CALIN SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN
CRISTIAN, MURESAN ANA ILIJANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. SI S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. pers.
fizica cu domiciliul în județul ARAD municipiu' - titlu , sectorul , cod poștal , Str
, sc. , etaj , ap. , telefon , e-mai - înregistrată la nr. 58156 din 26.07.2022 bloc

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,
Str. SIRIEI , nr. 8, bloc , sc. , etaj , ap. , sau identificat prin CF Intravilan CF: 357379, 357379, 357379, 357379, 357379, 357379,
352527, 352972, 352004 și Extravilan C.F.: 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 352526,
TOP: 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 și 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu holdarea Consiliului Local
ARAD nr. 502/ 2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu
modificările și completările ulterioare,

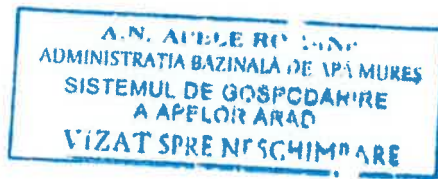
SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri proprietate privata, situate în intravilanul și extravilanul municipiului Arad.
Se va asigura acordul în forma autentica al tuturor proprietarilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: terenuri vitane, terenuri cu constructii, terenuri arabile.
Categorii de folosinta conform extraselor de C.F. este teren arabil.
Se solicita: Inlocuire PUZ SI RLU aferent - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,
PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL.



3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața totală a terenurilor conform C.F.-sur este de 70125mp.

Parte din terenuri dispun de alimentare cu apă și curent electric.

Condițiile urbanistice și regulile de construire - regimul de înălțime, POT, CUT și accese - vor fi stabilite prin PUZ.

Regimul de autorizare:

În vederea realizării construcției propuse, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 1991 rep., HGR nr. 525 / 96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Planul de reglementări urbanistice și cel de reguli juridice al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. PUZ-ul va fi corolat cu toate celelalte documentații de urbanism existente și aprobate din zona. Se vor asigura accese carosabile pentru personal, mijloace de singură a incendii, parări, spații verzi și plantate conform HGR 525/1996, Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ.

În cadrul sedinței de Acord, Unice s-au solicitat următoarele avize: COMPANIA DE APA ARAD, ENEL DELGAZ GRID, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, DIRECȚIA DE SANATATE PUBLICĂ, AGENTIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCȚIONARE SI AVIZ TRANSELECTRICA. Se vor mai obține următoarele: AVIZ DE OPORTUNITATE, AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, AVIZ DE PRINCIPIU EMIS DE DIRECTIA EDILITARĂ A P.M.A., AVIZ POLITIA RUTIERĂ - SERVICIUL CIRCULAȚIE, CALLE PERATE ROMANE, APELE ROMANE, CONSILIUL JUDETIAN ARAD, DIRECTIA GENERALĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE SI PATRIMONIUL NAȚIONAL CULTURAL, AL JUD. ARAD, SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTĂRII RURALE, MINISTERUL DE INTERNE, SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII, MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, ADMINISTRATORUL DRUMULUI C.N.A.I.R., precum și orice alte avize a unor necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultanță la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa a doua, de consultanță a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010.

În vederea aprobării documentației se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unice din 02.08.2022.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru înfățișare PUZ și RLU aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL".

Prezentul certificat de urbanism nu ține loc de autorizare de construire / destinație și nu conferă dreptul de a reveni la etapa de construire.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unice din 02.08.2022.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru înfățișare PUZ și RLU aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL".

Prezentul certificat de urbanism nu ține loc de autorizare de construire / destinație și nu conferă dreptul de a reveni la etapa de construire.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unice din 02.08.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

22377/07.08.2025

Ref. int. 22377 / 1635

**MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN
CRISTIAN, MUREȘAN ANA LILIANA, SC FREE STYLER SRL, SC
COMPANIA TOMA SRL**

Adresă de corespondență: simplucadd@gmail.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, pe terenul situat în Arad, strada Siriei nr. 8, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 871,00 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 7881,60 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 114,24 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'37,50" latitudine N; 21°22'30,97" 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. 1454 din 19.08.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 29,00 m, respectiv cota absolută maximă de 143,24 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 29,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 22,00 m, respectiv cota absolută maximă de 136,27 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 22,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
5. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu 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;
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;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro





AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

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

22377/03.08.2025

București

DA-CA/ 22377/ 1635

Transmis doar prin e-mail

MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA,
MUREȘAN IOAN CRISTIAN, MUREȘAN ANA LILIANA,
SC FREE STYLER SRL, SC COMPANIA TOMA SRL
simplucadd@gmail.com

Subiect:

Emiterea avizului de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) pentru documentația PUZ - construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, pe terenul situat în Arad, strada Siriei nr. 8, județul Arad

Referitor la cererea transmisă la AACR cu nr. 22377 din 09.07.2025, privind solicitarea dvs. de a emite avizul AACR pentru documentația PUZ - construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, pe terenul situat în Arad, strada Siriei nr. 8, județul Arad, vă informăm că, în conformitate cu Ordinul ministrului transporturilor și infrastructurii nr. 1305/2012 privind aprobarea tarifelor percepute de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru efectuarea activităților prevăzute la art. 6 alin. (2) lit. a) din Hotărârea Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, cu modificările și completările ulterioare, tariful perceput pentru emiterea avizului solicitat se încadrează la:

CAP.9 - Autorizarea activităților aeroportuare, de aerodrom și a mijloacelor de asigurare a siguranței zborurilor

A. Tarife - aviz complex – de la 528 euro și

B. Condiții de aplicare, pct. 4² - Avizul complex în interiorul servitutilor aeronautice pentru 3 obiective se tarifează cu 528 euro la care se adaugă câte 47,52 euro pentru fiecare obiectiv suplimentar până la 10.

Având în vedere că la depunerea cererii ați achitat suma de 100 euro plus TVA, diferența de tarif rămasă de achitat, în valoare de 841.95 euro (TVA inclus) **se achită exclusiv on-line accesând următorul link (nu sunt acceptate alte modalități de plată):**

<https://formulare.caa.ro/payment/b74df7a6-0415-42cc-95f3-bb88f73ceb4f>

Doar după efectuarea plății on-line se eliberează automat factura aferentă plății și avizul solicitat.

Totodată, vă aducem la cunoștință că, în conformitate cu art. 3.11 și 3.13 din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României -

În cazul în care nu recepționați factura și avizul în 3 ore de la efectuarea plății, vă rugăm să ne contactați la adresa de e-mail contact@caa.ro, precizând numărul de înregistrare al solicitării și numărul tranzacției (ID plată) transmis de aplicația Plati.Online e Wallet.

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro
e-mail: contact@caa.ro



RACR-AVZ, ediția 2/2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020, **avizul va fi eliberat numai după confirmarea achitării integrale a tarifului pentru serviciile prestate de AACR.**

Cu stimă,

(E-signed)
Director General
Nicolae STOICA

3239/29.05.2024

**MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA-LUCIA, MUREȘAN
IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L.,
S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.**

Adresă de corespondență: office@pro-arhitectura.ro

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel”, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Siriei nr.8, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 931,8 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 7706,2 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 114,24 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'39,99" latitudine N; 021°22'23,10" 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. 1454 din 19.08.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 29,00 m, respectiv cota absolută maximă de 143,24 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 29,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



- autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
 6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
 7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
 8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
 9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
 10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
 11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
 12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 18201994 din 05/10/2023

Catre

IOAN-CRISTIAN MURESAN, domiciliul/sediul in judetul _____, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul _____, sc. _____, et. _____, ap. _____.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **18201994 / 04/09/2023**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL** cu destinatia **FUNCTIUNI MIXTE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Intravilan**, nr. -, bl. _____, et. _____, ap. _____, CF _____, nr. cad. _____.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 18201994 / 05/10/2023

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza **PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII**: A. In zona exista **LEA 0,4kV** si **LES 0,4kV** ce nu apartin Operatorului de distributie; B. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; C. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. D. **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**; E. 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, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; F. La executarea lucrarilor propuse in zona **LEA 110kV** vor fi respectate reglementarile in vigoare; G. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea **E-Distributie Banat – MIT Arad**; H. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmui, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul **LEA 110kV**, cf. ord. ANRE 239/2019; I. Pt. obtinerea **AVIZULUI DE AMPLASAMENT** in faza **PAC, DTAC**, se va anexa **Hotararea de aprobare in faza PUZ**, plan aprobat **PUZ** (vizat) si copie **Aviz de amplasament(PUZ)**; J. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a **LEA 20 kV ex.** si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr.,

- fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; K. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; L. Stalpii LEA 110kV, LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropiierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019; M. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; N. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 110kV, LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; O. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; P. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00; Q. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00; R. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00; S. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; T. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; U. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex.va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
 - Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
 - Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
 - In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant 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 **E-DISTRIBUTIE BANAT 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 reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1454 / 19/08/2022, respectiv pana la data de 19/08/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Manager UT Arad
Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela
 Maria Stanca
 on 05/10/2023 at
 14:57:37 CEST

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

Signed by PETRICA
DORU HURUBA
on 05/10/2023 at
14:46:08 CEST

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de
amplasament pana la19.08.2025.....

Responsabil Molnar Iudith

Semnat de IUDITH
MOLNAR
la 19/08/2024 la
15:44:34 UTC

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

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

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

ACORD

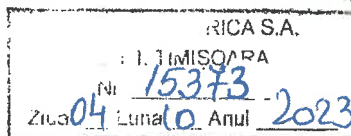
Subsemnatul MURESAN CALIN SEBASTIAN cu domiciliul
in calitate de proprietar, beneficiar al liniei LEA
04 si LES 04kw sunem de acord cu investitia: INTOCMIRE PUZ SI RLU- CONSTRUITRE
ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,PRESTARI SREVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL cu respectarea conditiilor impuse de E- distributie.

MURESAN CALIN SEBASTIN
PROPRIETAR



Transelectrica
Societate Administrată în Sistem Dualist
STT Timișoara - Serviciul Tehnic

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
Transelectrica SA - Sucursala Teritorială de Transport Timișoara
Sediu Social: Municipiul Timișoara, Str. Pata Romanilor nr. 11, Județul Timiș
Număr de înregistrare: Oficiu Registrul Comerțului J36/1656/2023
Cod Unic de înregistrare: 48210723
Telefon: +4025 629 45 50, Fax: +4025 621 97 63



Către
MUREȘAN CĂLIN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA
SC FREE STYLER SRL, SC COMPANIA TOMA SRL

Referitor: Documentația înregistrată la C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. - Sucursala Teritorială de Transport Timișoara cu nr. 14813/27.09.2023, depusă de către dumneavoastră în vederea obținerii avizului de amplasament pentru obiectivul „Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, CF 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad, Mun. Arad”, vă comunicăm următoarele:

- A. În această fază a realizării obiectivului dumneavoastră, pentru care ați obținut certificatul de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022, emis de Primăria Municipiului Arad, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de către Compania noastră, întrucât *Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea*, aprobată prin ordinul ANRE prin Ordinul nr. 25/22.06.2016, nu se aplică în situația avizării unui plan urbanistic zonal (PUZ).
- Avizul de amplasament prevăzut în *Metodologie*, este unul din avizele/acordurile necesare autorizării construirii/desființării unui obiectiv și prevăzut în certificatul de urbanism în scopul **obținerii autorizației de construire/desființare**.
- B. În urma analizării documentației primite, am constatat că imobilul-terenul, pe care se va amenaja obiectivul menționat mai sus nu este amplasat în zona de siguranță a vreunei capacități energetice, existente sau viitoare, aflată în gestiunea C.N.T.E.E. „Transelectrica” SA, prin urmare, **ne exprimăm acordul pentru realizarea obiectivului**.

Prezenta nu constituie aviz de amplasament și s-a emis în 2 exemplare.

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice „Transelectrica” SA
reprezentată statutar prin

Ștefăniță MUNTEANU
Președinte al Directoratului
Prin

Petru EHEGARTNER

Director STT Timișoara

Cf. Procură nr. 2082/31/22

Florin – Cristian TĂTARU

Membbru al Directoratului

Prin

Carmen Mirela TĂTARU

Contabil Șef STT Timișoara

Cf. Procură nr. 24122/06.2023

Semnătură conjunctă în aplicarea art. 26 din Actul constitutiv

Șef Serviciul Tehnic
Ion POPESCU

Întocmit

Responsabil emitere AA

Înlocuitor



Compania Națională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica SA
Sediu Social: Strada Otetiș 24, București, Sector 3, CP 039786
Număr înregistrare Oficiu Registrul Comerțului J40/5060/2004, Cod Unic de înregistrare 13328043
Telefon: +021 303 56 11, Fax: +021 303 56 10
Capital subscris și vărsat 733 031 420 lei
www.transelectrica.ro



AVIZ DE INFORMARE
privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor
naturale

Nr. 214722932//AI / din data 02.08.2024

Prin prezentul aviz vă comunicăm că în vederea racordării la sistemul de distribuție a gazelor naturale, pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului din str. SIRIEI ,nr.8, bl. -, sc. -, et. -ap. -, localitatea Arad, județul Arad este necesară realizarea următoarelor obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

1. **extindere conductă de distribuție gaze naturale și instalație de racordare (racord și post de reglare măsurare/ stație reglare/ măsurare). Traseul extinderii și a racordului se va stabili în urma depunerii cererii de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.**

Menționăm că procesul de racordare la sistemul de distribuție se va face cu respectarea prevederilor *Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale* aprobat prin Ordinul ANRE nr.07/2022, în urma depunerii unei cereri de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Prezentul AVIZ DE INFORMARE privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale poate fi utilizat în scopul obținerii Autorizației de construire pentru imobil și a acordului/autorizației administratorului drumului pentru instalația de racordare gaze naturale.

Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Întocmit,
Manager Racordare

Nicoleta Lazarean

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea
Gaz Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Lazarean Nicoleta
T +40-745164021
nicoleta-daniela.lazarean
@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directorii Generali

Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

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



Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

IOAN CRISTIAN MURESAN

AVIZ DE PRINCIPIU

214722932 /02.08.2024

Stimate domnule/doamnă IOAN CRISTIAN MURESAN,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214720954 din 31.07.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,PRESTARI SERVICII,BIROURI,DEPOZITARE SI HOTEL din localitatea Arad, strada Siriei,NR.8,CF.357379,CF.357369,CF.306291,CF.352526,CF.325527,CF.352972,CF.352004,CF.352261,CF.356477,CF.356476,CF.356466,CF.356465,CF.325366, județ ARAD

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 02.08.2025 .

Cu respect,
Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU
U

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2024.08.02
13:56:57 +03'00'

Manager Racordare
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by NICOLETA-
DANIELA LAZAREAN
Date: 2024.08.02 13:09:59
+03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021

nicoleta-

daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație

Volker Raffael

Directori Generali
Cristian Secoșan

Mihaela Loredana Cazacu
(Adjunct/Deputy)

Anca Liana Evoiu

(Adjunct/Deputy)

Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



 Imobil ce face scopul avizului
 Retea in lucru
 Retea Presiune Joasa

 Imobile
 Retea Presiune Medie
 Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214722932 /02.08.2024

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA
 LAZAREAN
Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
 Date: 2024.08.02 12:10:24
 +02'00'



Orange Romania Communications S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România

Divizia Rețea Acces România

Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă

Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 19.10.2023

Aviz nr: 257

Către: Mureșan Ioan Cristian

și alți beneficiari conform CU 1454/19.08.2022

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 256 /data 18.10.2023 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel. Arad str. Siriei nr. 8 județul Arad** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 1454/ 19.08.2022, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Cu stimă,

Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

CUCUIET VASILE-
ALEXANDRU
semnat digital
023.10.19 11:21:48
+03'00'

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59
2. TEREN ARABIL IN-INTRAVILAN (TEREN VIRAN)	18.194,00	25,94
3. CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00
4. ZONE VERZI	0,00	0,00
5. CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
6. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE	327,00	0,47
TOTAL GENERAL	70.125,00	100,00

DISFUNCIONALITATI:

- Principala disfuncionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare;
- Zona studiata este partial nereglementata din punct de vedere urbanistic;
- Lipsa acelor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe cale de comunicatie majora;
- Lipsa parcarilor pentru participantii din trafic;
- Lipsa trotuarelor;
- Spatii verzi neamenajate corespunzator;
- Existenta drumurilor Calea Radnei, strad Siria, DN7 si Vitoarea Centura, cu restrictii aferente privind amplasarea ciadrilor si amenajari de drumuri si platforme pe teren;
- Existenta liniilor aeriene de inalta tensiune adiacent amplasamentului in zona de est a amplasamentului studiat, respectiv caile de protectie ale acestora;
- Existenta liniilor aeriene ce traverseaza amplasamentul studiat.

FAZA

PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE SI HOTEL

PUZ - ETAPA 2

02. SITUATIA EXISTENTA

CUCUIET 2023.10.19
VASILE-10:41:57
ALEXANDRU +0300

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT/SERVICII APROBATA CU HCM ARAD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA CALEA RADNEI
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA STRADA SIRIA
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA VITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CALEA FERATA - in curs de executie
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN IN CURS DE EXPROPRIERE
- DRUM COLECTOR CONFORM PUZ APROBAT
- CIRCULATII INTERIOARE IN INCINTA CONFORM PUZ APROBAT
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIE A CENTURII NORD ARAD
- CAI DE COMUNICATII FERROVIARA
- ZONA VERDE EXISTENTA
- ZONA VERDE PROPUISA IN PUZ APROBAT
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE DIN DRUMUL COLECTOR LA PARCELELE INVECINATE

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE CFR - 20,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 100,00M FATADE AXUL LINIEI DE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110KV - 18,5MX2=37,00M

Parcela (357379)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
10	528331.944 220221.263	86.751	
98	528249.334 220194.782	47.595	
12	528259.245 220145.201	26.538	
11	528284.431 220156.594	80.247	
S(357379)=2689.73mp P=241.131m			

Parcela (357379)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
98	528249.334 220194.782	123.289	
83	528131.948 220197.154	4.785	
84	528131.485 220192.623	0.056	
99	528133.503 220152.570	0.188	
100	528133.898 220142.414	0.209	
81	528133.714 220152.234	0.231	
80	528133.833 220152.006	0.584	
78	528134.136 220151.537	0.872	
79	528134.601 220150.759	1.287	
77	528135.298 220149.741	0.547	
76	528135.685 220148.208	0.577	
75	528135.997 220148.739	1.587	
74	528136.927 220147.475	0.885	
73	528137.470 220147.776	0.650	
72	528137.876 220146.269	1.250	
71	528138.876 220145.308	0.413	
69	528138.948 220144.966	0.786	
68	528139.472 220144.399	6.831	
67	528139.387 220139.814	0.742	
66	528139.484 220139.081	0.742	
65	528139.424 220138.562	0.742	
64	528139.476 220138.086	0.742	
63	528139.484 220137.604	1.216	
62	528139.090 220137.845	0.981	
61	528138.876 220127.260	0.903	
60	528137.620 220126.746	0.802	
59	528138.378 220126.284	0.792	
58	528138.052 220125.842	0.792	
57	528138.736 220125.447	1.310	
56	528139.888 220124.835	1.310	
55	528162.079 220124.273	1.925	
54	528163.860 220123.543	0.866	
53	528164.876 220123.252	0.216	
52	528164.881 220123.183	0.217	
51	528165.087 220123.116	0.432	
50	528165.496 220122.985	0.692	
49	528166.163 220122.789	0.691	
48	528166.630 220122.608	1.097	
47	528167.887 220122.352	0.468	
46	528168.355 220122.285	0.464	
45	528168.811 220122.156	0.932	
44	528169.729 220122.009	0.691	
43	528170.413 220121.910	0.691	
42	528171.099 220121.827	1.408	
41	528172.522 220121.708	0.315	
40	528172.818 220121.680	0.157	
39	528172.973 220121.683	0.157	
38	528173.130 220121.676	0.637	
37	528173.787 220121.657	0.938	
36	528174.403 220121.651	0.629	
35	528175.032 220121.659	0.627	
34	528175.680 220121.680	0.626	
33	528176.284 220121.714	0.629	
32	528176.911 220121.781	0.626	
31	528177.533 220121.821	0.992	
30	528178.517 220121.943	0.484	
29	528178.998 220122.014	0.242	
28	528179.235 220122.053	0.242	
27	528179.474 220122.093	0.490	
26	528179.585 220122.181	0.490	
25	528180.437 220122.276	0.980	
24	528181.393 220122.491	0.549	
23	528181.923 220122.623	0.554	
22	528182.480 220122.770	0.843	
21	528183.286 220123.009	0.485	
20	528183.730 220123.157	0.486	
19	528184.191 220123.310	0.974	
18	528185.115 220123.617	3.886	
17	528188.800 220124.841	14.559	
16	528202.905 220129.623	27.475	
15	528224.580 220138.181	15.941	
14	528244.109 220143.204	7.973	
13	528268.676 220145.717	7.975	
12	528289.245 220145.230	47.595	
S(357369)=5321.87mp P=318.047m			

Parcela (357379)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
101	528242.995 220224.165	126.697	
84	528122.345 220185.491	29.920	
83	528131.948 220157.154	123.289	
98	528249.334 220194.782	30.059	
S(357379)=3738.95mp P=309.945m			

Parcela (357379)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
10	528331.944 220221.263	80.991	
9	528362.135 220262.356	125.112	
101	528242.995 220224.165	30.059	
98	528249.334 220194.782	86.751	
S(357379)=3168.99mp P=292.913m			

Parcela (352251)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
7	528358.206 220290.090	256.979	
85	528113.492 220211.615	27.583	
84	528122.345 220185.491	126.697	
101	528242.995 220224.165	125.112	
9	528362.135 220262.356	11.523	
8	528368.888 220277.884	21.244	
S(352251)=7127.53mp P=569.137m			

Parcela (355477)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
102	528211.799 220347.975	83.323	
103	528122.930 220319.488	1.122	
104	528123.167 220318.391	25.176	
105	528120.800 220308.827	20.817	
106	528097.982 220277.309	6.396	
89	528091.858 220275.464	67.415	
85	528113.492 220211.615	256.979	
7	528358.206 220290.090	3.761	
6	528368.888 220290.090	51.194	
5	528349.295 220309.050	130.965	
107	528224.580 220310.079	39.995	
S(355477)=20304.30mp P=705.338m			

Parcela (352972)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
105	528110.009 220296.527	24.092	
106	528098.941 220296.979	15.325	
86	528091.858 220275.464	6.396	
108	528097.982 220277.309	23.011	
S(352972)=2337.47mp P=48.824m			

Parcela (352972)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
88	528070.884 220338.881	51.458	
108	528098.941 220296.979	24.092	
105	528110.009 220296.527	25.176	
104	528123.167 220318.391	1.122	
103	528122.930 220319.488	20.817	
109	528118.429 220339.608	15.382	
110	528115.323 220348.548	4.345	
111	528114.403 220358.889	17.468	
112	528097.707 220353.783	14.945	
90	528083.306 220349.797	7.174	
89	528085.277 220342.859	14.957	
S(352972)=2337.47mp P=196.707m			

Parcela (352004)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
90	528083.306 220349.797	14.945	
112	528097.707 220353.783	17.468	
111	528114.403 220358.889	31.395	
96	528107.638 220350.121	2.900	
95	528104.860 220349.280	29.440	
94	528076.890 220346.737	6.919	
93	528076.510 220374.373	2.156	
92	528076.437 220373.780	1.295	
91	528076.793 220372.535	23.691	
S(352004)=1050.35mp P=130.470m			

Parcela (325366)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
1	528298.054 220467.885	203.464	
97	528104.301 220405.577	15.812	
96	528107.638 220350.121	31.396	
111	528114.403 220358.889	4.345	
110	528115.323 220354.643	216.830	
2	528321.804 220430.831	52.530	
S(325366)=10900.00mp P=524.937m			

Parcela (356465)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi	
	X [m] Y [m]	D [m]	
113	528200.373 220381.906	68.313	
110	528115.323 220354.643	15.382	
108	528118.429 220339.608	20.817	
103	528122.930 220319.488	93.323	
102	528211.799 220347.975	35.803	
S(356465)=3271.70mp P=254.409m			

PROIECTANT GENERAL

PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURA URBANISM, REZERVATIA CONSULTANTA

SUBPROIECTANT

SIMPLU CADD S.R.L.

Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

COORDONATOR URBANISM

INTOCMIT

DESENAT

BENEFICIAR:

MUREȘAN CALIN SEBASTIAN; MUREȘAN IOAN CRISTIAN; MUREȘAN ANA LILIANA; SC FREE STYLERS SRL; SOCIETATE COMERCIANTĂ TOMA S.R.L.

AMPLASAMENT:

Extensia intravilan municipal Arad, strada Siria, Jud. Arad

Proiect nr.:

8 / 2022

Faza:

PUZ SI RLU

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

ETAPA 2

Plansa nr.:

SITUATIA EXISTENTA

02 A



COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI
ȘI PODURI TIMIȘOARA
Str. Coriolan Băran nr. 18, Timișoara, România, 300238
Tel.: (+4 0256) 246 602, Fax: (+4 0256) 246 632,
E-mail: oce@drdptm.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI
www.erovinieta.ro www.drdptm.ro



Serviciul A.V.Z.D.N.
INDICATIV 340/300
Tel. 0256/246.639

Către,
MURESAN IOAN CRISTIAN

Spre știință: Secția de Drumuri Naționale Arad

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA PUZ PENTRU

"Întocmire PUZ și RLU –Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel" amplasat în zona DN 7 km 540+006-540+170 partea dreaptă

Urmare cererii dumneavoastră, a completărilor depuse și analizei documentației depuse în cadrul sedinței CT Reștrâns al DRDP Timișoara din data de 23.04.2024 privind lucrarea "Întocmire PUZ și RLU Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel", în zona DN 7 km 540+006- km 540+170 partea dreaptă, beneficiar fiind domnul MURESAN IOAN CRISTIAN, vă comunicăm avizul la faza PUZ, cu următoarele condiții:

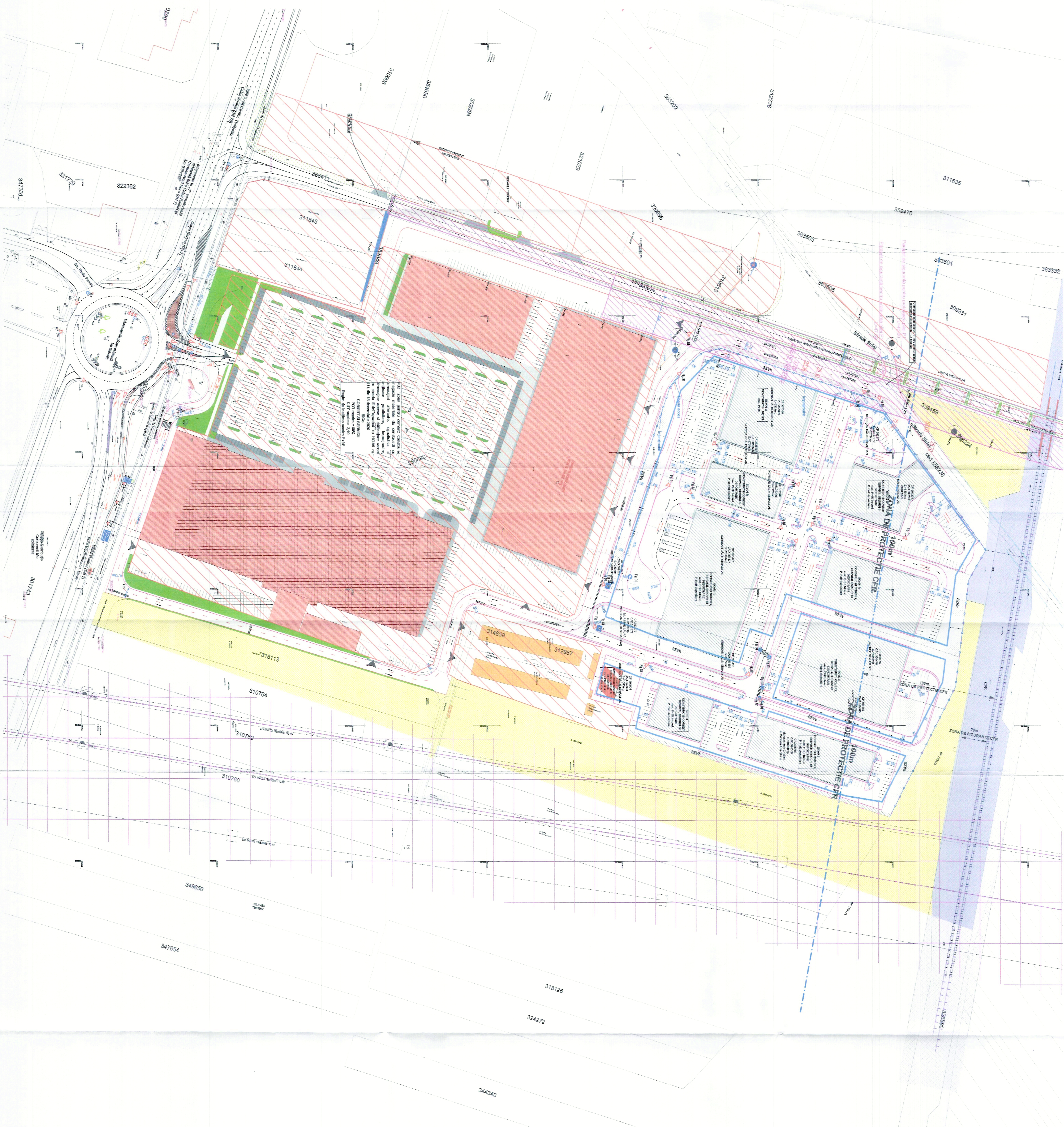
- amplasamentul PUZ ului " Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel", în zona DN 7 km 540+006- km 540+170 partea dreaptă și accesul rutier se vor realiza conform planului de situație sc 1:500, întocmit de COSO CONS SRL;
 - construcțiile aferente PUZ –ului, se vor amplasa pe terenul proprietatea beneficiarului, în afara zonei de protecție a drumului național;
 - accesul rutier la amplasamentul PUZ –ului este prevăzut a se realiza:
 - în/din DN 7 km 539+485 (prin intermediul drumurilor colectoare care debusează în intersecția giratorie existentă DN 7 km 539+485 pe sector de drum administrat de Municipiul Arad)
 - în/din strada Șiriei, prin amenajarea unui acces rutier sub pasajul superior peste linia de CF Arad – București;
 - nu se propune deschiderea unui acces rutier nou din drumul național DN 7 administrat de DRDP Timișoara;
 - împrejmuirea se va amplasa pe tot frontul parcelei comun cu zona de siguranță a drumului național DN 7, la limita de proprietate;
 - având în vedere traficul dezvoltat prin obiectivele aferente PUZ-ului, protejarea pilelor P1 și P2 ale pasajului se va realiza prin amplasarea unor elemente de siguranță pasivă (parapete de siguranță) în zona intersecției străzii Șiriei cu pasajul superior peste linia CF Arad – București,
 - având în vedere că amplasamentul obiectivului propus este la o distanță mai mică de 200,00 m față de traseul DN 7 eventualele măsuri de reducere a zgomotului vor intra în sarcina beneficiarului, DRDP Timișoara nefiind ulterior răspunzători.
 - conform art 18 alin (3) al Ordin 233/2016 "Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor".
 - prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;
 - acest aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea drumurilor colectoare, în soluția avizată de noi;
- Pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren răspunde proiectantul lucrării;
- Prezentul aviz s-a eliberat la cererea domnului Muresan Ioan Cristian, în calitate de beneficiar și conform prevederilor Legii 50/1991 privind autorizare și executării lucrărilor de construcție, cu completările și modificările ulterioare, este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1454/19.08.2022 și nu dă dreptul beneficiarului la începerea lucrărilor în zona drumului național fără obținerea acordului prealabil și autorizației de amplasare și execuție din partea D.R.D.P Timișoara.
- Contravaloarea tarifului pentru eliberarea prezentului aviz a fost achitat cu OP.
- Nerespectarea condițiilor impuse în prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Timișoara, 09.05.2024

DIRECTOR REGIONAL
ing. Nicoleta PORDEA



DIRECTOR REGIONAL



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LIMITE

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE, CABINA POARTA, CORNETUL, IMPREJUMIRE)
- PARAPET METALIC PROTECTAT
- IMPREJUMIRE PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

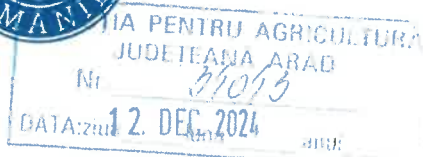
- | | |
|---|---|
|  | TERREN AGRARIL, IN EXTRAVILANL |
|  | FUNCȚIUNI COMERCIALE, INDUSTRIE
SAVANT, COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28 |
|  | ZONA COMERT-SERVICII, EXISTENTA |
|  | ZONA COMERT-SERVICII, APROBATA CU HCLM ARAD |
|  | ZONA DE PROTECTIE C-FE -20,00MM FAȚA DE AXUL, LINIE DE CALE FERATA |
|  | ZONA DE SIGURANTA C-FE -100,00MM FAȚA DE AXUL, LINIE DE CALE FERATA |
|  | ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA, LEA 110KV - 45,000Z-97,00M |
|  | CONSTRUCTII PROMISSE - POSIBILIA IMOBILIARE |
|  | ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE |
|  | ZONA VERDE |
|  | ZONA PASAJ DNT |
|  | ZONA DE SIGURANTA DNT |

[illegible]

AKS D Timiscara
Ames to capital page 2
on 3/20/2021
ing 2010 2010



12.12.2024



AVIZ

Nr. 703 din 03.12.2024

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 26247/16.09.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 254019/05.11.2024

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 17683/23.07.2024 a beneficiarilor Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana cu

13526539, cu sediul social în Almaș, nr. 596, Județul Arad și COMPANIA TOMA SRL, CUI 15751910, cu sediul social în Almaș, nr. 596, Județul Arad;

2. Certificatul de urbanism nr. 1454/19.08.2022 emis de către Primăria Orașului Arad, județul Arad;

3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;

4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 407/08.05.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Arad;

5. Avizul tehnic nr. 14/30.01.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad;

6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 19713/13.08.2024 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Arad;

7. Nota de calcul nr. 19714/13.08.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "Întocmire PUZ și RLU- Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel", de către beneficiari Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC COMPANIA TOMA SRL, SC FREE STYLER SRL, în suprafață de 51.604,00 mp, categoria de folosință arabil, CF nr. 325366, număr cadastral 325366, CF nr. 352261, parcelă LOT 2, număr cadastral 352261, CF nr. 356465, număr cadastral 356465, CF nr. 356466, număr cadastral 356466, CF nr. 356476, număr cadastral 356476, CF nr. 356477, număr cadastral 356477, clasa a IV a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 51.604,00 mp, categoria de folosință arabil, CF nr. 325366, număr cadastral 325366, CF nr. 352261, parcelă LOT 2, număr cadastral 352261, CF nr. 356465, număr cadastral 356465, CF nr. 356466, număr cadastral 356466, CF nr. 356476, număr cadastral 356476, CF nr. 356477, număr cadastral 356477, clasa a IV a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,



Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1454/19.08.2022 emis de către Primăria Orașului Arad, județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

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

Prezentul aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investiție "Întocmire PUZ și RLU- Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director

Ele





Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice ARAD

str. Cloșca nr. 6a; tel./fax. 0257 228485

email: pedologiearad@gmail.com



Nr. inreg. 407 din 08.05/2024

STUDIU PEDOLOGIC ȘI AGROCHIMIC de încadrare în clase de calitate

extravilanul localității Arad, județul Arad

**Beneficiar Mureșan Calin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan
Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania
Toma SRL**

DIRECTOR
Dr. Ing. Iliuță An



ÎNTOCMIT
Ing. Ardeuan George

ARAD,
2024

1. Introducere

Prezentul studiu este întocmit la solicitarea **Mureșan Calin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania Toma SRL** cu sediul în **mun. Arad**, în cadrul comenzii **nr. 90** din data de **07.02.2024** și are drept scop culegerea de informații și date necesare încadrării terenurilor în clase de calitate.

Obiectul referatului îl constituie terenul identificat prin parcelele cadastrale:

Nr. Crt.	Nr. C.F.	Suprafață mp
1	325366	10900 mp
2	352261	7128 mp
3	356465	3272 mp
4	356466	4658 mp
5	356476	5342 mp
6	356477	20304 mp
Total		51604 mp

și este necesar pentru amplasarea investiției: **”ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTII MIXTE, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL”**

Obiectivele referatului sunt următoarele:

- identificarea și cartarea solurilor;
- bonitarea terenului pentru principalele culturi.

2. Condiții fizico –naturale

1.1 Relieful

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în Câmpia Aradului, ce prezintă un aspect plan presarat cu numeroase forme pozitive (grinduri) și negative (microdepresiuni, meandre parasite, etc)

Câmpia Aradului, Se întinde la nord de Mureș între Munții Zarandului în est și Câmpia Nădlacului la vest, plus granița cu Ungaria și reprezintă o suprafață mai nouă decât a Nădlacului, al unui con al Mureșului clădit către arealul subsident al Crișului Alb (aproximativ la nivelul terasei 2 și 1).

Această câmpie, acoperită cu o pătură mai subțire de loess, până la 2 m, prezintă pe alocuri două nivele, un nivel ceva mai înalt și mai vechi și altul mai jos sub forma unor albie largi și puternic meandrate, pe care au șerpuit la nivelul luncii vechi, unele brațe ale Mureșului (Matca, Ieru). După repartitie și dominarea acestor porțiuni mai joase aceasta poate fi divizată în patru subunități (plus lunca Mureșului).

2.2 Geologia

Sub aspect litologic, perimetrul cercetat se caracterizează printr-o succesiune de strate de vârstă, grosime și compoziție granulometrică diferită în funcție de formele de mezo și microrelief.

Formele negative reprezentate prin arii depresionare mai mult sau mai puțin dezvoltate sunt alcătuite din depozite cu textura fină (argilo-lutoasă, argiloasă) pe o adâncime de circa 1-1.3 m, după care trec în depozite cu textura mijlocie fină (luto argiloasă, luto argilo prăfoasă) până la 1.0 –1.8 m. De la această adâncime se trece la roca subiacentă de regulă cu textura mijlocie (lutoasă, luto-prafoasă, luto-nisipoasă) după care urmează depozitele cu textura grosieră (nisipoasă, nisipo-lutoasă).

Aceste materiale conțin adesea (pe suprafețe însă destul de reduse), pe lângă resturi vegetale în stare înaintată de descompunere, săruri solubile (sodice) reprezentând una din cauzele apariției fenomenelor de salinizare și alcalizare.

În concluzie, formarea câmpiei din zona cercetată este opera acțiunii de sedimentare marino-lacustră și fluvio-lacustră în neogen la care se adaugă procesele de colmatare cuaternară completată în cele din urmă cu diverse intervenții antropice.

2.3 Hidrografia, hidrogeologia

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul cercetat se încadrează în bazinul râului Mureș al cărui curs este situat la o distanță de circa 4-5 km.

În ceea ce privește nivelul apelor pedofreatice, din zona cercetată, acestea se află în directă dependență cu formele de mezo și microrelief, natura și adâncimea orizonturilor pedologice, anotimpul, cantitatea de precipitații căzute, și lucrările hidropedameliorative existente.

Astfel, în formele negative (privaluri, meandre părăsite) apa pedofreatică se menține la adâncimi de 1.01-2.0 m acestea constituind de fapt zonele cele mai slab drenate cu soluri puternic influențate freatic (gleice sau cel puțin gleizate). În aceste porțiuni predomină apele alohtone semicaptive și libere, slab oscilante.

Arealele cu apă pedofreatică situată la adâncimi cuprinse între 2.01 – 3 m se suprapun zonelor plane, slab ondulate la contactul dintre formele negative (privaluri, meandre, etc) și cu cele pozitive (grinduri). Pe aceste porțiuni de teren cu un drenaj moderat. Întâlnim soluri gleizate (slab, moderat și chiar puternic în unele porțiuni cu materiale fine și mijlociu fine). Nivelul actual al apelor pedofreatice nu este cel natural, nivelul pedofreatic în trecut nu prea îndepărtat era situat la adâncimi mult mai mici, prezența orizonturilor gleice justificând pe deplin cele afirmate.

1.4 Clima.

Zona cercetată se află la interferența maselor de aer ce au un caracter oceanic de origine vestică care de cele mai multe ori ajung aici cu un grad mai ridicat de continentalizare și a celor continentale, de origine estică, aflându-se însă frecvent sub influența unor mase de aer cald de origine sudică ce transversează Marea Mediterană.

După hărțile climatice a lui Kopen (1931) perimetrul cercetat se încadrează în provincia climatică c.f.b.x.

Caracterizarea condițiilor climatice a fost făcută în baza datelor climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

Radiația solară. Aceasta reprezintă factorul hotărâtor în desfășurarea proceselor și fenomenelor atmosferice, implicit al tipului de climat.

Valorile cele mai reduse 80 - 100 kcal/cm² se întâlnesc pentru versanții nordici ai câmpiei Vingăi care de regulă sunt scurți și puternic înclinați.

Suprafețele plane ușor înclinate, precum și versanții estici primesc anual 115-120 kcal/cm².

Versanții însoriți și semiînsoriți moderat și respectiv puternic înclinați primesc între 121 - 135 kcal/cm².

Aceste cantități ale radiației solare se regăsesc în bilanțul caloric al solului, în procesele de evapotranspirație cât și în regimul de umiditate al solului contribuind și ele la

diversificarea condițiilor ecopedologice ale terenurilor.

Temperatura aerului.

Temperaturile medii lunare, anuale și multianuale de la stația meteorologică Arad (din intervalul 2003-2020), respectiv abaterile acestora, sunt prezentate în tabelul 2.1.

Abaterile negative ale temperaturilor față de media multianuală (10,4° C), au următoarele valori: -0,2 (2004-2005). În anul agricol 2005-2006 nu sunt abateri față de media multianuală. Abaterea mediei pe 10 ani față de normală este +1,0.

Tabelul 2

Temperaturi medii lunare, anuale (2003-2020) și multianuale din intervalul 1963-1990 (°C), Stația meteorologică ARAD

Anul	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03--04	16,7	8,8	7,4	1,1	-2,8	0,7	5,8	12,0	14,7	19,5	21,7	20,9	10.5
04--05	15,7	13,0	5,8	1,9	-0,6	-3,9	2,9	11,0	16,5	19,0	21,6	19,9	10.2
05--06	16,0	13,0	3,0	1,0	-1,9	-0,7	4,2	12,2	15,9	19,2	23,1	19,6	10.4
06--07	17,1	12,0	6,9	2,0	4,2	5,2	8,1	12,1	17,9	22,1	24,3	2,9	12.9
07--08	14,5	10,2	3,8	-0,4	1,1	3,2	7,0	11,7	17,1	21,8	22,1	21,7	11,1
08--09	15	12	6,6	3,3	-1,6	0,7	5,9	14,0	17,6	20	23,2	22,9	11,6
09--10	18,9	11,2	7,5	2,8	-0,8	2,4	6,3	11,7	16,9	19,9	22,5	21,7	11,8
10--11	15,5	8,0	8,8	0,1	-1,0	-1,3	5,6	12,1	16,4	21,0	22,2	22,5	10.8
11--12	19,8	9,8	1,9	3,2	0,7	-6,1	6,3	12,6	16,9	22,1	25,1	23,4	11,3
12--13	19,4	11,8	7,7	-0,3	0,8	3,5	4,6	12,2	17,1	20	22,6	23,5	11,9
13-14	14,6	12,1	8,4	1,1	3,1	5,1	8,5	12,4	16,2	20,2	21,8	20,7	12.0
normal	16,3	10,7	5,3	0,6	-1,8	0,8	5,4	10,9	16,0	19,0	20,8	20,2	11.3

La stația meteorologică Arad s-au înregistrat abateri pozitive ale temperaturilor medii anuale față de media multianuală (10,4°C), cu următoarele valori: +0,1 (2003-2004), +2,5 (2006-2007), +0,7 (2007-2008), +1,2 (2008-2009), +1,4 (2009-2010), +0,4 (2010-2011), +0,9 (2011-2012), +1,5 (2012-2013), +1,6 (2013-2014).

Tabelul 3

recipitații medii lunare, anuale (2003-2020) și multianuale (normala) din intervalul 1963-1990 (mm), Stația meteorologică ARAD

Anul agricol	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03-04	56.2	98.4	30.8	30.4	40.4	33.8	12.0	88.6	24.6	40.2	61.8	47.6	564.8
04-05	50.6	44.6	85.6	43.2	13.4	49.4	58.4	121.0	70.2	54.4	32.8	118.0	741.6
05-06	82.6	17.4	29.0	26.4	25.6	36.8	64.6	53.2	74.2	95.6	65.3	81.8	652.5
06-07	23.9	13.4	25.3	25.2	28.8	77.0	44.1	0.0	82.4	58.8	30.5	45.8	455.2
07-08	87.6	45.6	102.7	32.4	17.6	10.5	71.0	24.4	33.7	43.2	38.7	50.2	557.6
08-09	45.7	18.6	56.5	48.1	17.6	10.5	44.5	40.0	46.2	78.4	37.2	29.8	473.1
09-10	12.8	96.2	112.6	64.3	67.5	71.8	34.0	47.4	140.0	83.8	60.0	69.2	859.6
10-11	47.6	41.0	38.1	98.7	25.1	25.1	29.3	31.0	57.4	18.4	139.6	2.4	553.7
11-12	9.8	35.2	0.1	37.6	39.6	53.4	5.0	83.0	75.6	41.2	79.0	16.0	475.5
12-13	24.0	72.2	30.8	60.5	57.0	46.1	139.8	46.6	81.0	69.6	37.6	80.6	745.8
13-14	31.5	42.0	42.3	1.8	42.1	31.6	14.5	35.4	85.8	69.4	140.6	62.2	599.2
normal	41.5	33.5	42.6	48.7	34.8	31.2	36.8	45.9	63.4	86.1	57.7	49.9	606.1

Regimul precipitațiilor.

În ceea ce privește cantitățile de precipitații înregistrate ale ultimului deceniu, aceasta prezintă valori ce oscilează de la un an la altul și de la zonă la zonă. Astfel în unii ani precipitațiile depășesc limita de 700 mm (exemplu în anii agricoli 2004-2005, 2009-2010, 2012-2013), în intervalul 2003-2014, după datele climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

2.5 Vegetația

Vegetația întâlnită în perimetrul studiat este tipică zonei de tranziție între silvostepă și stepa semiumedă.

Buruienile sunt și ele răspândite în funcție regimul de umiditate : în zona înaltă, mai bine drenată se întâlnesc: *Convolvulus arvensis*, *Sinapis arvensis*, *Viola tricolor*, *Agrostemma githago*, *Equisetum arvense*, *Setaria glauca*, *Amaranthus retroflexus*, *Cirsium arvense*, *Rubus caesius*; în terenurile arabile situate în zone cu exces de umiditate, alături de unele din plantele amintite mai sus, întâlnim: *Echinochloa crus-galli*, *Chenopodium album*, *Vicia* sp., *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acer*, *Symphytum officinalis*, *Phragmites communis*.

Vegetația 5elative5 este predominantă de: grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, soia, sfeclă de zahăr, 5elativ cu producții de la foarte bună la scăzută.

Producțiile foarte scăzute obținute pe unele suprafețe se datorează introducerii în cultură a unor terenuri cu pretabilitate scăzută pentru arabil, care au fost utilizate în trecut ca pășuni și fânețe, fără a se lua măsurile ameliorative necesare.

3. Solurile

În funcție de influența și acțiunea în timp, a complexului de factori pedogenetici, (relief, roca, climă, hidrologie) cât și datorită intervenției omului începută odată cu înălțarea primelor movile, ori valuri de pământ, și continuând cu lucrările hidropedo ameliorative începute cu circa 250 de ani în urmă.

În cadrul perimetrelor cercetate, procesele de formare a solurilor au cunoscut o dezvoltare și intensitate diferită al căror rezultat sunt diferitele tipuri genetice de soluri (înrudite sau total diferite).

Sub influența complexului de factori naturali (clima, geologie–litologie, geomorfologie, și antropici (desecări, drenări, nivelări, defrișări, etc) procesele de solificare au evoluat în direcția specifică zonelor cu relief relative tânăr, pe un substrat litologic constituit din materiale argiloase fine, invelisul de sol specific perimetrului solicitat fiind reprezentat prin:

Tabelul 3.1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL ȘI/SAU TEREN (TEO)

Nr. TEO	Denumirea unității de sol (și formula)	Textura		Roca mama	Relief	Adâncime apa freatică (m)	Proba
		în Ap	alte oriz				
1.01	Tehnosol urbic, gleizat moderat, stagnogleizat slab, cu textura lut argilos mediu / argilă lutoasă, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m	TT	AL	materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine	Câmpie Plan ondulat	2-3 m	2
	Tehnosol urbic, gleizat moderat, stagnogleizat moderat, cu textura argilă lutoasă / argilă lutoasă, pe materiale fluviale necarbonatice foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m	AL	AL	materiale fluviale necarbonatice foarte fine	Câmpie Plan ondulat	2-3 m	1

4. Bonitarea terenurilor agricole

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere, dezvoltare și rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosință), prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Ca atare bonitarea determină de câte ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producțiile pe care le asigură.

Cantitatea de recoltă se obține la unitatea de suprafață, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condițiilor de mediu, precum și de influența omului care poate modifica în bine factorii naturali sau însușirile plantei în așa fel încât să valorifice cât mai bine condițiile naturale.

Obiectul bonității îl constituie pământul, terenul, care va fi astfel divizat încât fiecare suprafață de teritoriu luat în considerare să fie cât mai omogenă sub aspectul manifestării tuturor condițiilor de mediu și al factorilor de vegetație. Aceste porțiuni de teritoriu au fost denumite unități de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) și ele reprezintă celulele elementare ale spațiului de manifestare cu însușiri specifice și distincte față de suprafețele vecine.

Metodologia de bonitare elaborată de ICPA București, (1979, 1987) se bazează pe definirea și determinarea parametrilor a condițiilor de mediu și a factorilor de vegetație asupra nivelelor de producție a plantelor cultivate cu precizarea cifrică a gradului de manifestare a ansamblului de factori și condiții ecologice.

Ea operează cu metode matematice obiectiv fundamentate și prin aceasta asigură date certe despre calitatea pământului ca mijloc de producție în raport cu fiecare tip de folosință și pentru fiecare tip de cultură în parte.

Dintre aceste condiții au fost alese în vederea aprecierii capacității de producție a terenurilor agricole cele mai importante și anume: condițiile de relief, de climă, de hidrologie, precum și însușirile fizico-chimice ale solului.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu (din grupele menționate), care caracterizează fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat în cadrul studiului pedologic, sau ales cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile, care se găsesc de obicei în lucrările de studii pedologice (efectuate de către OSPA teritoriale începând cu anul 1987), numiți indicatori de bonitare, și anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate
- indicatorul 4C, precipitații medii anuale – valori corectate
- indicatorul 14, gleizare
- indicatorul 15, pseudogleizare
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau alcalizare
- indicatorul 23 A, textura în Ap (sau primii 20 cm)
- indicatorul 29, poluarea
- indicatorul 33, panta
- indicatorul 38, alunecările ,
- indicatorul 39, adâncimea apei pedofreatice
- indicatorul 40, inundabilitatea ,
- indicatorul 44, porozitatea totală în orizontul restrictiv
- indicatorul 61, conținutul de CaCO₃ (total pe 0-50 cm)
- indicatorul 63, reacția în Ap (sau în primii 20 cm)
- indicatorul 69, gradul de saturare în baze în Ap sau primii 20 cm .
- indicatorul 133, volumul edafic util
- indicatorul 144, rezerva de humus în stratul 0-50 cm ,

- indicatorul 181, excesul de umiditate la suprafata

La bonitarea terenurilor agricole pentru conditii naturale, fiecare indicator de mai sus, cu exceptia indicatorului 69, care intervine indirect, participa la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient care prezinta valori intre 1 (unu) si 0 (zero) in functie de intensitatea factorului limitativ (1= foarte favorabil, 0 = nefavorabil)

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosinta sau cultura exista tabele ce cuprind coeficientii respectivi .

Pentru o buna parte din indicatori, exista un singur tabel ce cuprinde coeficientii specifici, iar pentru cealalta parte, sunt prevazute doua sau mai multe serii de coeficienti in functie de legaturile de interdependenta care sunt stabilite intre unii factori .

Astfel, pentru precipitatiile medii anuale, exista mai multe seturi de coeficienti in functie de valorile temperaturilor (sub 8⁰ C, intre 8.1-10⁰ C, si peste 10.1⁰ C), pentru gleizarea solului exista un set pentru conditiile naturale si alt set pentru incintele desecate si/sau drenate, pentru textura solului in functie de porozitate, pentru adancimea apei freatice in functie de precipitatii, textura solului in sectiunea de control (23 B) si conditiile de manifestare (naturale sau drenate), pentru porozitate in functie de textura, pentru reactia solului in functie de gradul de saturatie in baze, pentru volumul edafic in functie de valorile precipitatiilor medii anuale corectate, si pentru rezerva de humus in functie de textura solului in Ap .

Nota de bonitare pe folosinta si culturi se obtine inmultind cu 100 produsul coeficientilor celor 17 indicatori care participa direct la stbilirea notei de bonitare :

$$Y = x_1 \cdot x_2 \dots\dots\dots x_{17}$$

in care Y - nota de bonitare

$x_1 \cdot x_2 \dots\dots\dots x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .

De exemplu, daca toti indicatorii au valoarea 1, prin produsul lor se obtine

$$1 \times 100 = 100 \text{ puncte .}$$

Daca un singur indicator are valoarea 0, nota de bonitare va fi zero.

Prin aceasta metodologie se stabilesc note de bonitare pentru principalele culturi si categorii de folosinta (GR, OR, PB, FS, CT, SF, SO, MF, IU, IF, CN, LU, TR, LG) cum sunt ele prezentate in:

Tabelul 4.1

Principalele culturi si categorii de folosinta

PS = pasune	CS = cais	PB = porumb	IU = in ulei
FN = fanete	PC = piersic	FS = floare soarelui	IF = in fuior
MR = mar	VV = vie , vin	CT = cartof	CN = canepa
PR = par	VM = vie masa	SF = sfecla	LU = lucerna
PN = prun	GR = grau	SO = soia	TR = trifoi
CV = cires, visin	OZ = orz	MF= mazare fasole	LG = legume

Nota de bonitare pentru categoria de folosinta *livezi* se calculeaza ca medie aritmetica acelor sase specii pomicole, iar pentru *vii*, a celor doua specii .

Pentru categoria de folosinta *arabil*, nota de bonitare naturala reprezinta media aritmetica a notelor de bonitare a patru culturi cu favorabilitatea cea mai mare pe unitatea de teren (MESP 1987, vol II, pag 32).

Clasele de calitate (fertilitate) vor fi cele prevazute in normele metodologice de aplicare), respectiv :

- clasa a I a de la 81 –100 puncte ,
- clasa a II a de la 61-80 puncte,
- clasa a III a de la 41 –60 puncte ,
- clasa a IV a de la 21 – 40 puncte ,
- clasa a V-a de la 1 –20 puncte.

La solicitarea **Mureșan Calin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, SC Free Styler SRL și SC Compania Toma SRL** cu sediul în **mun. Arad,**

Baza de date aflată în arhiva O.S.P.A Arad a fost completată cu date noi culese din teren. În baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 și vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru învelișul de sol reprezentat prin:

US 1.01 – Tehnosol urbic, gleizat moderat, stagnogleizat slab, cu textura lut argilos mediu / argilă lutoasă, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m, a fost obținută o notă de bonitare de **18 de puncte** pentru categoria de folosință “ARABIL” fiind încadrată în **clasa a V a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință menționată.

US 2.01 – Tehnosol urbic, gleizat moderat, stagnogleizat moderat, cu textura argilă lutoasă / argilă lutoasă, pe materiale fluviale necarbonatice foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m, a fost obținută o notă de bonitare de **32 de puncte** pentru categoria de folosință “ARABIL” fiind încadrată în **clasa a III a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință menționată.

Tabelul 4.2

Legendă – Valorile indicatorilor

U.S.	3C	4C	14	15	16	17	23A	23B	29	33	34	38	39	40	44	50	61	63	69	133	144	181	271
1.01	11,5	650	3	2	0	0	52	61	63	01	0	0	2	0	25	0	0	6,1	75	175	140	1	20
2.01	11,5	650	3	3	0	0	61	61	18	01	0	0	2	0	25	0	0	6,1	75	175	140	3	20

Tabelul 4.3

Note de bonitare ale U.S.-urilor pentru ARABIL

U.S.	TIP-SUBTIP	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	AR
1.01	TT ur	22	20	15	13	14	16	24	20	18
2.01	TT ur	43	34	33	30	19	30	34	30	32

Tabelul 4.4

Media ponderată a notei de bonitare pentru ARABIL

U.S. 1.01	18 (NB) X 65 % (respectiv 33543 mp) = 11,70 puncte
U.S. 2.01	32 (NB) X 35 % (respectiv 18061 mp) = 11,20 puncte
TOTAL	22,90 = 23 puncte

Concluzii

În cadrul lucrării “Studiul pedologic și agrochimic de încadrare în clase de calitate” s-a urmărit asigurarea fondului de informații privind resursele pedoclimatice existente pe baza documentației pedologice prezente precum și acele acumulate în timp de către OSPA Arad (studii pedologice și studii agrochimice) în scopul fundamentării celor mai corespunzătoare măsuri practice de valorificare rațională a potențialului agroeconomic și de asigurare a productivității viitoare. Astfel, în lucrarea de față după o prezentare a cadrului natural (relief, litologie, hidrografie, clima, vegetație, influențe antropice) pentru a putea explica fenomenele ce au loc în sol cât și modul în care aceste fenomene și procese pot fi influențate de către om în activitatea sa de producător agricol au fost urmărite două laturi distincte ale activității de producție agricolă prezentându-se pentru fiecare unitate de sol și teren principalele caracteristici fizico-chimice, date ce sunt însoțite de analizele chimice.

Conform datelor noi culese din teren în baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 și vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru parcela cartată în suprafață de **51604 mp** au fost identificate două unități de sol, obținându-se un punctaj de **23 puncte de bonitare** fiind încadrat în **CLASA a IV-a**, pentru categoria de folosință **ARABIL**.



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.: 579347
Data: 17.10.2023

Către

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Municipiul Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, spațiul 1-2, județul Arad

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**” cu amplasament în intravilanul și extravilanul municipiului Arad, str. Șiriei nr. 8, CF nr. 306291; 325366; 352004; 352261; 352526; 352527; 352972; 356465; 356466; 356476; 356477; 357369; 357379 Arad, nr. cad. 306291; 325366; 352004; 352261; 352526; 352527; 352972; 356465; 356466; 356476; 356477; 357369; 357379 Arad, județul Arad, beneficiari: MURESAN CALIN SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN CRISTIAN, MURESAN ANA LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2022, emis de Primăria Municipiului Arad și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice zonificare vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

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

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECȚIA

GENERAL

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.



Nr. 14 / 30.01.2024

CATRE, MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, SC FREE
STYLER SRL, SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL,

Ref: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 346 din 27.12.2023 prin care solicitați avizul pentru „PUZ - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel” conform certificatului de urbanism nr.1454/19.08.2022, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „PUZ - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel” în suprafață totală de 70.125,00 mp, conform C.F.306291, C.F.325366, C.F.352004, C.F.352261, C.F.352526, C.F.352527, C.F.352972, C.F.356465, C.F.356466, C.F.356476, C.F.356477, C.F.357369, C.F.357379, din intravilanul și extravilanul județului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Mures mal drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

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

1. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele pluviale vor fi evacuate în Canalul de Transport aflat în administrarea A.N.I.F. Acestea trebuie să fie convențional curate conform normativelor NTPA 001/2005, zona de deversare se va consolida pe 2 m amonte, aval și fundul de canal, iar conducta de refulare va fi prevăzută cu un clapet.

5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;

6. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare Transport din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;

8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare Transport din zonă, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;

9. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

10. Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare: "Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal" ;

11. Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.



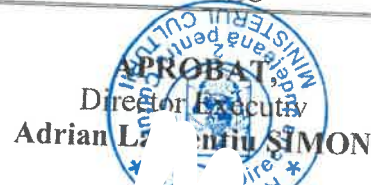


MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 767 / 27.10.2023



Către,
**MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN CRISTIAN,
MUREȘAN ANA LILIANA, SC FREE STYLER SRL și SC CĂPANIA TOMA SRL,**

AVIZ NR. 261 / U / 27.10.2023

Privind: PUZ Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, mun. Arad, jud. Arad

Statut LMI: Amplasament situat parțial în intravilanul și extravilanul municipiului, fără interes arheologic conform studiului de fundamentare pentru Actualizare PUG Arad

Amplasament: mun. Arad, str. Șiriei nr. 8, jud. Arad, intravilan și extravilan
Nr. pr./faza/Den: **537/2022 - 08/2022 / PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL**

Proiectant gen.: SC PRO ARHITECTURA SRL, mun. Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C
Subproiectant: SC SIMPLU CADD SRL, mun. Arad, str. Crasna nr. 34
Titular: **MUREȘAN CĂLIN SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN CRISTIAN, MUREȘAN ANA LILIANA, SC FREE STYLER SRL și SC CĂPANIA TOMA SRL,**

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 767 / 26.09.2023 cuprinde extrase CF, CU 1454/2022, memoriu, planuri de situație situația existentă, reglementări urbanistice, propunere mobilare.

Se propun: Reglementări urbanistice și stabilirea regulamentului local de urbanism pentru realizarea unei zone mixte - comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, cu regim de înălțime maxim P+3E, iar pentru hotel va fi maxim P+6E, cu funcțiuni complementare, utilități, spații verzi, platforme carosabile și pietonale, parcuri, pe o suprafață totală de teren de 70.125 mp, POTmax = 60%, CUTmax comerț/serv/birouri/depozitare = 2,10 și CUT max hotel = 3,00.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **537/2022 - 08/2022**, faza **PUZ – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**, mun. Arad, str. Șiriei nr. 8, jud. Arad, intravilan și extravilan, cu următoarele condiții:

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentații de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

– Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.

– Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad, asupra descoperirilor, în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

– După aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

Întocmit:

arh. Elisabeta M. A. consultant

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad

7ZAV

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 27.10.2023.

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentații de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

Pag.
2 of 2



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 660 894 din 11.10.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Către

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
- Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C, et. 6, județul Arad -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 614.977 din 23.09.2024, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel", în amplasamentul din extravilanul municipiului Arad, str. Siriei nr. 8, intravilan CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, extravilan CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366, nr. topo. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366, județul Arad, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1454 din 19.08.2022 emis de Primăria Municipiului Arad.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

Către,

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
AVIZ nr. DT-11271

La Certificatul de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2022;
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul în suprafață de 70.125,00 mp, situat în intravilanul și extravilanul municipiului Arad, str. Siriei, nr. 8, județul Arad, în vederea realizării obiectivului „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**”, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiari: Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Sebastian, Mureșan Ana Liliana, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarilor.

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI



**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. 19631 din 23.10.2023

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

**Domnului MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN
Domnului MUREȘAN IOAN-CRISTIAN
Doamnei MUREȘAN ANA-LILIANA
FREE STYLER S.R.L.
COMPANIA TOMA S.R.L.**

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 19631 din 28.09.2023 (AR-10700), precum și a completărilor ulterioare, ultima din 23.10.2023, adresate de Mureșan Ioan-Cristian, în calitate de coproprietar imobil și inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului tehnic explicativ* P.U.Z. - proiect nr. 537/2022 elaborat de proiectant general - societatea PRO Arhitectura S.R.L. și proiect nr. 08/2022 elaborat de subproiectant - societatea Simплу Cadd S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1454 din 19.08.2023, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. și R.L.U - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări de servicii, birouri, depozitare și hotel** - amplasament situat în municipiul Arad, strada Siriei, nr. 8, județul Arad, înscris în C.F. Arad: nr. 357379, nr. 357369, nr. 306291, nr. 352526, nr. 352527, nr. 352972, nr. 352004, nr. 352261, nr. 356477, nr. 356476, nr. 356466, nr. 356465, nr. 325366, identificat prin: nr. cad. 357379, nr. cad. 357369, nr. cad. 306291, nr. cad. 352526, nr. cad. 352527, nr. cad. 352972, nr. cad. 352004, nr. cad. 352261, nr. cad. 356477, nr. cad. 356476, nr. cad. 356466, nr. cad. 356465, respectiv nr. cad. 325366.



cu respectarea următoarelor condiții:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), amenajare acces și bransarea la utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.), asociate obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentația asociată cererii de aviz;
2. Încheierea unei Convenții între STS și proprietarii imobilului, în prealabil emiterii avizului de către instituția noastră, necesar la obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C.+D.T.O.E.), privind asigurarea protecției rețelelor de telecomunicații speciale și a disponibilității serviciilor de telecomunicații furnizate de STS pentru beneficiarii săi;
3. Protecția sau devierea/relocarea rețelelor STS, dacă se impune, se execută în baza unei planificări stabilită de comun acord, conform soluției tehnice, identificată în prealabil începerii executării lucrărilor de construcții pentru obiectivul de investiții, împreună cu reprezentanții STS - Unitatea Militară 0783 Arad, iar costurile aferente vor fi suportate în integralitate de către beneficiar;
4. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1454 din 19.08.2023 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad **și poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism sus-menționată.**

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul [www.sts.ro](https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/) în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL





DIVIZIA TEHNICĂ

Tel/Fax:0256226603, CFR:133081; 133082

Serviciul O.T.N.

Birou Avize C.F.R.

Nr. 3/6/1/1/ 73 /19.01.2024

Aviz Nr. 3 – ALG – 2024

**Către: MUREȘAN CĂLIN– SEBASTIAN, MUREȘAN IOAN– CRISTIAN,
MUREȘAN ANA-LILIANA, MUREȘAN LAURA, S.C. TOMA S.R.L., S.C.
FREE STYLER S.R.L. prin PRO-ARHITECTURA S.R.L.**

Spre știință : DIVIZIA LINII

DIVIZIA INSTALAȚII

SERVICIUL TEHNIC DE EVIDENȚĂ CADASTRU

SECȚIA L8 ARAD

SECȚIA CT2 ARAD

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **15 IANUARIE 2024** a analizat solicitarea înaintată de **MUREȘAN CĂLIN– SEBASTIAN, MUREȘAN IOAN– CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, MUREȘAN LAURA, S.C. TOMA S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L. prin PRO-ARHITECTURA S.R.L.**, procesul verbal nr. 3/3/13/8466/2023 încheiat în 18.12.2023 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara, referatul cu nr. 3/6/3/9/2024 al Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru privind documentația **”Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad”**, conform C.U. nr. 1454 din 19.AUG.2022 și s-au constatat următoarele:

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții, incluse în R.L.U.

Terenul este amplasat pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la Km 625+469 pana la Km 625+742 pe o lungime de 273m, la o distanta minima de 27m, in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranța CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Accesul se va realiza pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu - Curtici, la o distanta de aproximativ 131m, in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranța CFR, in afara zonei de protecție CFR.

Circulația carosabila, drumuri de incinta, platforme, circulații pietonale si parcarile se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu - Curtici, de la Km 625+478 pana la Km 625+715 pe o lungime de 237m, la o distanta minima de 33m, in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranța CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Subzonele cu construcții comerț, servicii, birouri și depozitare se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu - Curtici, de la Km 625+491 până la Km 625+516 pe o lungime de 25m. la o distanță minimă de 80m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Subzonele cu construcții comerț, servicii, birouri și depozitare se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coslariu - Curtici, de la Km 625+534 până la Km 625+598 pe o lungime de 64m, la o distanță minimă de 70m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Linia CF 200 Coșlariu - Curtici, este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF DI și DII este în aliniament, rambleu de 1 - 1,5m.

Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 60 pe traverse de beton, prindere elastică, cale fără joante, linii electrificate. În vecinătatea amplasamentului există la km 625+666 o trecere la nivel, care face legătura cu Str. Șiriei (DN7).

În zona amplasamentului nu există instalații CFR.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei **CF 200 Coșlariu - Curtici** sunt reprezentate pe planșa nr. 04A, din proiect nr. 537/2022 vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru, întocmit de SC ProArhitectura SRL.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara este

DE ACORD

cu eliberarea acord C.F.R și aviz CFR pentru "Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, CF nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 Arad", conform C.U. nr. 1454 din 19.AUG.2022 cu respectarea următoarelor condiții :

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente**, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:

- nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier

abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;

- nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.

- nu se admit înființări de treceri la nivel;

5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice:

- drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă;

- amplasarea construcțiilor;

- rețele de utilități;

Documentația la faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:

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

- extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al Municipiului **Arad**, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).

7. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.

8. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).

9. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toata durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.

10. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

11. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.

12. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..

13. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizare, a mențiunilor, a conținutului documentației avizate la S.R.C.F., precum și pentru respectarea întocmai a legislației și

normativelor în vigoare revine elaboratorului documentației pentru care s-a emis prezentul aviz.

14. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. 537/2022 cu planșa nr. U.04A, vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru, întocmit de întocmit de SC ProArhitectura SRL, a Procesului Verbal nr. 3/3/13/8466/2023 și a referatului Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru nr. 3/6/3/9/2024 atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.

15. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

16. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

17. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.

18. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:

- contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau

- infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;

19. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

PREȘEDINTE C.T.E.

DIRECTOR

REGIONAL ARAD



SECRETAR C.T.E.
ȘEF SERVICIU O.T.N.
Adriana MINULESCU

ȘEF DIVIZIE TEHNICĂ
PSAN

ȘEF BIROU AVIZE C.F.R.
Ionea STANCA

**ATELIER A
SRL**

**Laborator de analize și încercări
în activitatea de construcții**

Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf.:0257280597; Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro

Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001

C.F.: 1696726

O.R.C: J 02/2212/1991

Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

**AVIZ GEOTEHNIC
PRELIMINAR**

Nr. 44 /2023

**Obiectiv: Elaborare PUZ și RLU - construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț,
prestări servicii, birouri, depozitare și hotel,
Str.Șiriei nr.8, Municipiu Arad**



NIHIL SINE GEO

**ACEST AVIZ POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV
ȘI NU ȚINE LOC DE STUDIU GEOTEHNIC**

REFERAT Af
privind verificarea Af a AVIZULUI GEOTEHNIC
ELABORARE PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU
COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZI
ȘIRIEI NR. 8, MUN. ARAD, CF 306291, 325366, 352004,
352972, 356465, 356466, 356476, 356477, 357369, 357379, .

PRELIMINAR.
J FUNCȚIUNI MIXTE:
RE ȘI HOTEL, STR.
2261, 352526, 352527,
J. ARAD, PR.44/2023

FAZA: GEO

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament: str. șiriei nr. 8, mun. Arad, CF 306291, 325366, 352004, 352261, 352526, 352527, 352972, 356465, 356466, 356476, 356477, 357369, 357379, jud. Arad
- Beneficiar: Mureșan Colin-Sebastian, Mureșan Ioan-Cristian, Mureșan Ana-Liliana, SC FREE STYLER SRL și SOCIETATEA COMPANIA TOMA SRL
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 09.11.2023.

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PUZ și RLU** cu datele generale referitoare la amplasament, geomorfologia, geologia, hidrologia, zonei, zonarea seismică, factorii climatici, zonele de risc, 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:** Certificat de urbanism, Plan de situație, caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se va elabora un Studiu Geotehnic a amplasamentului aferent.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
 - **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PUZ și RLU AL AMPLASAMENTULUI**
- Caietele de sarcini: -
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Certificat de urbanism, Plan de situație, caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se va elabora un Studiu Geotehnic a amplasamentului aferent.

4. Observații și recomandări

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR, PUZ și RLU** 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

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR, PUZ și RLU** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare **AVIZULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR** nu ține loc de Studiu Geotehnic, **ELABORARE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL, STR. ȘIRIEI NR. 8, MUN. ARAD, CF 306291, 325366, 352004, 352261, 352526, 352527, 352972, 356465, 356466, 356476, 356477, 357369, 357379, .**

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR Af

Conf. Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

Tema de proiectare:

Proiect:	număr	537/2023	
	denumire	PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	
Amplasament:	Extravilan/intravilan Municipiul Arad, identificat prin extrasele CFnr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379, jud. Arad		
Beneficiar/investitor:	MURESAN CALIN-SEBASTIAN – proprietar MURESAN IOAN-CRISTIAN – proprietar MURESAN ANA-LILIANA – proprietar S.C. FREE STYLER S.R.L. – proprietar SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L. – proprietar		
Proiectant general:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.		
Date tehnice:	amprenta la sol	Suprafata teren = 70.125,00 mp Suprafata maxima construita = 40.689,00mp	
	regim de înălțime	- maxim P+6E pentru constructiile cu functiunea de Hotel; - maxim P+3E pentru constructiile cu functiunea de comert, servicii, birouri si depozitare; - subteran pentru retele edilitare.	
	adâncime tehnologică de fundare		
	încercări estimate la nivel teren		
Categoria de importanță:			
Categoria geotehnică preliminară:			

Investigații pe teren:	număr	7
	tip	Foraj
	adâncime	4,00 m
	dispunere în plan	Da
Învestigații de laborator:	număr	
	tip	Pentru Faza PUZ
Cerințe pt. confirmare și recepție a naturii terenului de fundare	DA	NU

Semnătura și ștampila (solicitant)

*Prezenta se completează în conformitate cu prevederile NP 074-2022, aprobat prin Ordin nr.27/2023

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf.:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

Contents

1. Date generale	2
1.1. Denumirea și amplasarea lucrării	2
1.2. Investitor/Beneficiar	2
1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar	3
2. Date privind terenul din amplasament	3
2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.	3
2.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile	4
2.3. Condiții hidrogeologice	5
2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare	6
2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici	6
2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc”	7
3. Recomandări	8

Anexe:

Certificat de urbanism nr.1454/19.08.2023 cu anexa

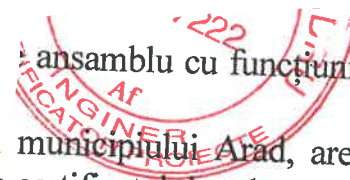
Referat de îndreptare eroare materială

ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are



ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

- ansamblu cu funcțiuni
municipiului Arad, are

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar

Prezentul aviz geotehnic este elaborat de către SC ATELIER A srl, Arad, str. M.Eminescu nr.61, în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.

2. Date privind terenul din amplasament

2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Partea sudică a Câmpiei de vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii panonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice.

Astfel, în zona de câmpie au fost executate cercetări geofizice și foraje, care în majoritatea cazurilor au traversat întreaga serie de depozite sedimentare și au interceptat fundamentul cristalin. În perioada 1969 – 1970, au fost executate cercetări hidrogeologice prin două foraje (nr 4661 și 4662), situate în partea de nord - vest a cetății Arad, pe partea stângă a râului Mureș. Din datele existente, rezultă că la alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin. Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafața întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase.

În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care în forajul nr 4661 ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care aparțin Levantinului, Dacianului și Ponțianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Ponțian a fost considerată pe criterii litologice, la 525 m adâncime și s-a ieseit din Pliocen la adâncimea de 1,162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. Prin forajul hidrogeologic nr 4661, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1,162 m – 1,189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul a fost deschis prin forajul hidrogeologic nr 461, pe intervalul 1,189 m – 1,300 m, fiind constituit din șisturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții		
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf.:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro			
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001			
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980	

Formațiunile prezentate mai sus și care iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, așa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe flancul nordic al structurii Zădăreni.

2.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile

În funcție de adâncimea de fundare pentru care se optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prăfoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prăfoase, nisipuri fine sau groiere, pietrișuri, numite și pământuri necoezive).

Straturile de argile prăfoase prezintă caracteristici care le definesc ca pământuri cu umflări și contracții mari (PUMC):

- $A_2 = 19.0 - 31.0$ (conținut de particule fine);
- $I_A = 1.19 - 3.88$ (indice de activitate);
- $C_v = 75.84 - 102.6 \%$ (contracție volumică);
- $U_L = 60.0 - 110 \%$ (umflare liberă).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- $\gamma = 18.8 - 19.7 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pământului);
- $I_c = 0.76 - 1.01$ (indice de consistență);
- $n = 34.8 - 41.3 \%$ (porozitate); - $e = 0.54 - 0.70$ (indicele porilor);
- $M_{2-3} = 10526 - 30769 \text{ kPa}$ (modul de deformare edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$ (unghiul de frecare interioară);
- $c = 29.0 - 115.9 \text{ KN/m}^2$ (coeziune);
- $K_a = 0.563$ (coeficientul împingerii active).

Pământurile necoezive (nisipurile, pietrișurile, etc.), au o porozitate care variază în general de la 25% la 50%. Porozitatea unui asemenea pământ, aflat în starea lui naturală, depinde, evident, de îndesarea, mai mult sau mai puțin puternică, pe care a suportat-o în timp.

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor necoezive, prezintă limite de valori cuprinse între:

- $\gamma = 17.5 - 19.8 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pământului);
- $ID = 0.54 - 1.00$ (grad de îndesare);
- $n = 35.6 - 49.0 \%$ (porozitate);
- $e = 0.54 - 0.96$ (indicele porilor);
- $\theta = 28$ (unghiul de frecare interioară);
- $K_a = 0.335$ (coeficientul împingerii active);
- $M_{2-3} = 15370 - 24280 \text{ KN/m}^2$ (modul de deformare edometric);

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții		
	Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001			
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980	

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între $k = 7 \times 10^{-4} \text{ cm/s} \div 1.1 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$.

Presiunea convențională de bază $\bar{P}_{\text{conv}}$, conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00 \text{ m}$, este cuprinsă în limitele $\bar{P}_{\text{conv}} = 200 - 500 \text{ kPa}$. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{\text{conv}} = \bar{P}_{\text{conv}} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care C_B - corecție de lățime, C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5 \text{ m}$ se determină cu relația

$$C_B = \bar{P}_{\text{conv}} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa)},$$

K_1 coeficient :

- pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase) $K_1 = 0,10$
- pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive $K_1 = 0,05$

Corecția de adâncime pentru $D_f < 2 \text{ m}$, se determină cu relația:

$$C_D = \bar{P}_{\text{conv}} \cdot x (D_f - 2) / 4 \quad [\text{kPa}]$$

Corecția de adâncime pentru $D_f \geq 2 \text{ m}$, se determină cu relația:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa unde } K_2 = 2,0$$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3

2.3. Condiții hidrogeologice

Apa subterană este interceptată la cote cuprinse între $0.70 \text{ m} - 2.50 \text{ m}$, în funcție de anotimp și de nivelul râului Mureș.

Mureșul străbate județul pe aproximativ 250 km și primește afluenți mici din Munții Zarandului și Dealurile Lipovei. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 11% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente inundații. În anii 1970-1975 suprapunerea unor perioade ploioase cu topirea bruscă a zăpezii a dus la inundații cu caracter catastrofal. Nivelul maxim atins în mai 1970 la Arad a fost de 689 cm iar debitul maxim s-a înregistrat pe 18 mai 1970 și 8 aprilie 1975, fiind de $2320 \text{ m}^3/\text{s}$ la aceeași stație. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundații cu efecte foarte grave înregistrându-se, în toată regiunea afectată următoarele pagube: 7 morți; 5000 populație evacuată; 4000 case afectate; 100000 ha teren agricol; 500 poduri și podețe rupte; 17 km șosele naționale și 52 km drumuri județene.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, T.F.:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001	C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991 Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

Variațiile nivelului se datorează și naturii terenului de pe amplasament, știut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează și nu permit libera circulație a apelor meteorice.

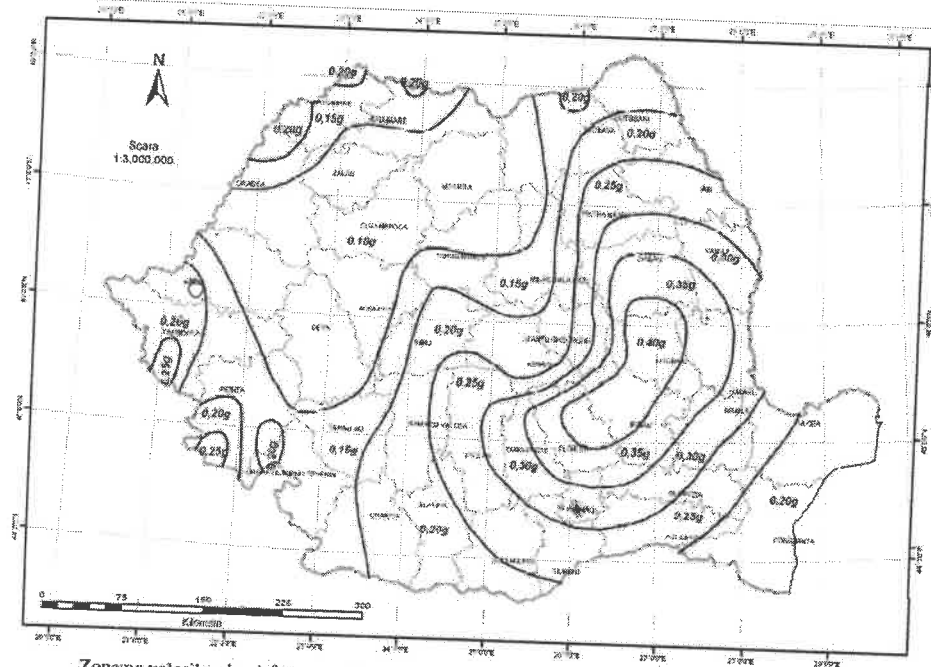
Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

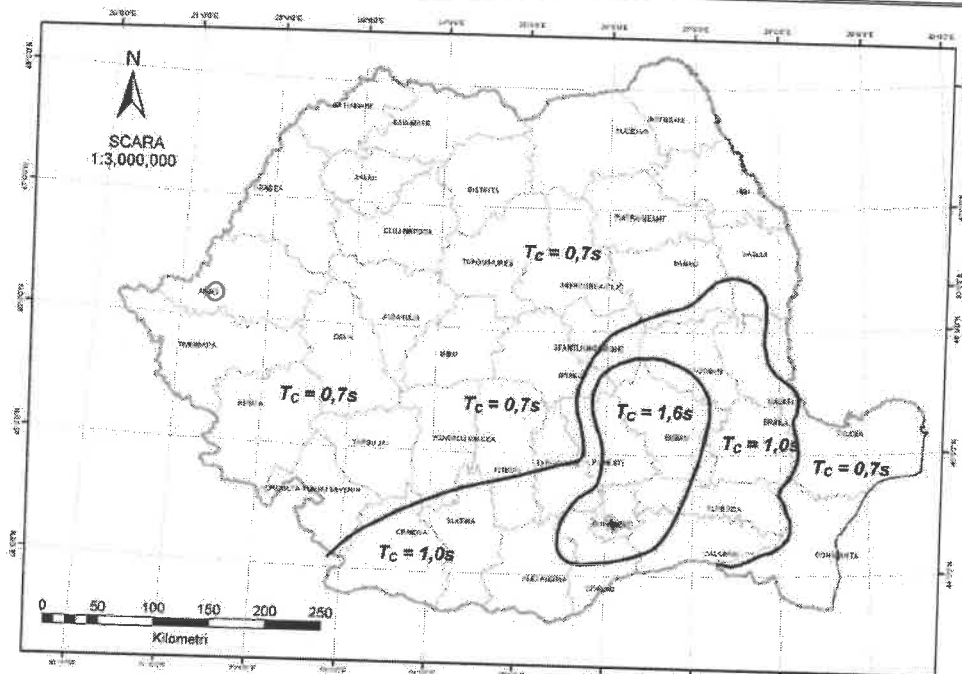
Sucesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive și depozite aluvionare.

Pământurile coezive formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase și argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt practic vâtoase și parțial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi și/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formațiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile și sensibile la îngheț”, fiind considerate terenuri medii de fundare.

2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici



- 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 (colț), T_c a spectrului de răspuns

- Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. cu un coeficient seismic $ag=0,20$ g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr.575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.
- Adâncimea maximă de îngheț-dezgheț a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.
- Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b , pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012, $q_b = 0,5$ kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini până în 1000m, $s_k = 1,5$ kN/m², conform CR-1-1-3/2012.

2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc”

- ✓ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei este de $M_w=6.1$.
- ✓ Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații – legea 575/2001, dar amplasamentul cercetat nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș.
- ✓ Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

ATELIERA A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

3. Recomandări

Prezentul aviz geotehnic **nu** ține loc de studiu geotehnic.

Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării obiectivului sus menționat se va elabora un studiu geotehnic.

Studiul geotehnic se va elabora în conformitate cu următoarele reglementări tehnice în vigoare:

- ✦ Normativul NP-074/2022, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare;
- ✦ SR EN ISO 14688/1-2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice;
- ✦ STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare; principii generale de calcul;
- ✦ Normativul NP 112/2014 - privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- ✦ P100/1/2019 - Cod de proiectare seismică;
- ✦ C 159 - 1989 - Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con;
- ✦ P100-2013.Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agro-zootehnice și industriale;
- ✦ Normativ CR-1-1-3-2012. Cod de proiectare. Încărcarea din zăpadă pe sol;
- ✦ Normativ CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;
- ✦ NP 122 Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici;
- ✦ NP 126 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- ✦ Normativ PD 177/2001 pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide;
- ✦ NP 134 Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de epuizmente.

Aceste normative au fost elaborate în concordanță cu Eurocodul 7 privitor la proiectarea geotehnică și servesc nemijlocit la aplicarea în țara noastră a acestui Eurocod, alături de celelalte 9 Eurocoduri.

Standarde:

1. SR EN 1990:2004 Eurocod: Bazele proiectării structurilor
2. SR EN 1990:2004/NA:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexa națională
3. SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri. Anexa Națională
4. SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții	
Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0257280597 ;e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

5. SR EN 1997-1:2004/NB:2008 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexa Națională 7. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale
6. SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.
7. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexa Națională 9
8. SR EN 1997-2:2007/AC:2010 Eurocod 7: Proiectare geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului
9. SR EN 1998-1:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
10. SR EN 1998-1:2004/NA: 2008 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri. Anexa Națională
11. SR EN 1998-1:2004/AC:2010 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
12. SR EN 1998-5:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice.
13. SR EN 1998-5:2004/NA:2007 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice. Anexa Națională SR EN 1537:2004 Execuția lucrărilor geotehnice speciale. Ancoraje în teren
14. SR EN ISO 14688-1:2004. Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere
15. SR EN ISO 14688-1:2004/AC:2006 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere. Page 10
16. SR EN ISO 14688-2:2005 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
17. SR EN ISO 14688-2:2005/AC:2007 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru clasificare

Elaborat,
ing.geo. Adriana Mihăilescu



Către:

Arhitect Șef

Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente

Primăria Municipiului Arad



NR: 86100

DATA: 24/09/2025

COD: 58D96

De la:

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Adresă: Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad

Telefon: 0770227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

Data: 23.09.2025

Subsemnatul, S.C. SIMPLU CADD S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Crasna, nr. 34, jud. Arad, în calitate de elaborator al documentației de urbanism:

„Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel”,

pentru beneficiarii **Mureșan Călin-Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan-Cristian, Mureșan Ana-Liliana, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.,** vă adresez prezenta solicitare privind **continuarea procedurilor de avizare și promovare a documentației menționate,** conform reglementărilor legale în vigoare.

În acest sens, vă înaintăm Acord de cedare documentatie, factura RUR si Adresa CJ, completate conform solicitărilor, în vederea continuării procesului de analiză și avizare.

În consecință, vă rugăm:

1. Să demarați procedura de obținere a avizului tehnic al Arhitectului Șef;
2. Să promovați documentația de urbanism spre aprobare, inclusiv prin publicarea acesteia în procedura de transparență decizională.

Vă mulțumim anticipat și rămânem la dispoziție pentru orice informații suplimentare.

Cu stimă,

s.c. SIMPLU CADD S.R.L.

arhitect urbanist Alexandra CORNEA



Către:

Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Primăria Municipiului Arad



NR: 81249

DATA: 08/09/2025

COD: 54166

De la:

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Adresă: Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad

Telefon: 0770227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

Data: 08.09.2025

Subsemnatul, S.C. SIMPLU CADD S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Crasna, nr. 34, jud. Arad, în calitate de elaborator al documentației de urbanism:

„Întocmire PUZ și RLU – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel”,

pentru beneficiarii **Mureșan Călin-Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan-Cristian, Mureșan Ana-Liliana, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.,** vă adresez prezenta solicitare privind **continuarea procedurilor de avizare și promovare a documentației menționate,** conform reglementărilor legale în vigoare.

În acest sens, vă înaintăm **piese scrise, piese desenate, precum și suport digital (CD),** completate conform solicitărilor, în vederea continuării procesului de analiză și avizare.

În consecință, vă rugăm:

1. Să demarați procedura de obținere a avizului tehnic al Arhitectului Șef;
2. Să promovați documentația de urbanism spre aprobare, inclusiv prin publicarea acesteia în procedura de transparență decizională.

Vă mulțumim anticipat și rămânem la dispoziție pentru orice informații suplimentare.

COMPLETĂRIILE SE ADUC LA DOSARUL CU NUMĂRUL 62829/2025

Cu stimă,

s.c. SIMPLU CADD S.R.L.
arhitect urbanist Alexandra CORNEA



2025

Către:

Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Primăria Municipiului Arad

De la:

Primaria Municipiului Arad

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Adresă: Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad

NrReg 72536 din 11.08.2025

Telefon: 0770227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

Data: 08.08.2025

Ref: Adresa PMA nr. 62829/A5/17.07.2025

Subiect: Solicitare demarare procedură obținere aviz tehnic Arhitect Șef, promovare documentație de urbanism în transparență și clarificare privind valabilitatea avizului AACR

Subsemnatul S.C. SIMPLU CADD S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Crasna, nr. 34, în calitate de **elaborator al documentației de urbanism** „Întocmire PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL” pentru beneficiarii **Mureșan Călin-Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan-Cristian, Mureșan Ana-Liliana, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.**, vă adresez prezenta solicitare privind continuarea procedurilor de avizare și promovare a documentației menționate.

Ca urmare a adresei PMA nr. **62829/A5/17.07.2025**, prin care se solicită un punct de vedere cu privire la valabilitatea **avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR)**, vă comunicăm următoarele:

- Avizul AACR nr. 3239/29.05.2024 obținut anterior a expirat;
- Beneficiarul a redepus documentația la AACR în vederea reînnoirii avizului, înregistrată cu nr. 22377/09.07.2025, ora 09:05;
- A fost emis un nou aviz AACR, nr. 22377/07.08.2025, pe care îl anexăm în trei exemplare prezentei adrese.

În consecință, vă rugăm:

1. Să **demarați procedura de obținere a avizului tehnic al Arhitectului Șef;**
2. Să **promovați documentația de urbanism spre aprobare**, inclusiv prin publicarea acesteia în **procedura de transparență decizională.**

Vă mulțumim anticipat și rămânem la dispoziție pentru orice informații suplimentare.

Cu stimă,

s.c. SIMPLU CADD S.R.L.

arhitect urbanist Alexandra CORNEA



01. AUG. 2025

Δ-NUL FLORESCU

14 AUG 2025 Arhitectură | Urbanism | Consultanță |

Către:

Primăria Municipiului Arad
Direcția Arhitect Șef – Serviciul Urbanism

De la:

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Adresă: Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad

Telefon: 0770227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

Data: 01.08.2025**Ref:** Adresa PMA nr. 62829/A5/17.07.2025

NR: 69833

DATA: 01/08/2025

COD: 4867A

Subiect: Solicitare demarare procedură obținere aviz tehnic Arhitect Șef, promovare documentație de urbanism în transparență și clarificare privind valabilitatea avizului AACR

Stimată doamnă / Stimate domn,

Subsemnatul S.C. SIMPLU CADD S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Crasna, nr. 34, în calitate de **elaborator al documentației de urbanism** „Întocmire PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL” pentru beneficiarii **Mureșan Călin-Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan-Cristian, Mureșan Ana-Liliana, S.C. FREE STYLER S.R.L. și S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.**, vă adresez prezenta solicitare privind continuarea procedurilor de avizare și promovare a documentației în cauză.

Ca urmare a adresei PMA nr. **62829/A5/17.07.2025**, prin care se solicită un punct de vedere cu privire la valabilitatea **avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR)**, vă comunicăm următoarele:

- Avizul AACR cu nr. 3239/29.05.2024 obținut anterior este **expirat**;
- Cu toate acestea, **beneficiarul a redepus documentația** la AACR în vederea reînnoirii avizului, înregistrată cu nr. **22377 / 09.07.2025, ora 9:05**;
- În sprijinul acestui demers, anexăm la prezenta **dovada depunerii (număr de înregistrare) și factura emisă de AACR**.

În conformitate cu prevederile **Ordonanței de Urgență nr. 31/2025, Art. III**, se prevede că:

„Avizele și acordurile emise, solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv la faza de studiu de fezabilitate sau documentație de autorizare a lucrărilor de intervenție, își păstrează valabilitatea până la recepția la terminarea lucrărilor, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acestora, respectiv soluțiile tehnice la faza de

Furnizor:
RA Autoritatea Aeronautica Civila
Romana

FACTURA FISCALA

Cumparator:
MURSAN CALIN-SEBASTIAN

Nr.ord.reg.com/an: J40/9079/2003
Codul fiscal: RO5205651
Sediul: Bucuresti, Soseaua Bucuresti-
Ploiesti nr. 38-40, Sector 1

SERIA: AACR
Nr. facturii: 92502600
Data (ZZ-LL-AAAA): 09-07-2025
Data scadenta: 09-07-2025

CNP: 1680804020019
Adresa: Arad, Moneasa, strada
Frasinului, nr. 5

Cont: RO31CECEB00030RON2488063
Banca: CEC BANK

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U. M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare - RON -	Cota T.V.A.	Valoare T.V.A. - RON -
1	Aviz simplu - Plan Urbanistic Zonal, 105.60 EUR x 5.0677, nr. reg: 22377 / 9.07.2025 ora 9:05	buc	1	535.13	535.13	19%	101.68

Observatii:

Factura este generata automat				
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia: NU ESTE CAZUL Numele delegatului MURSAN CALIN-SEBASTIAN		535.13	101.68
				X
	Mijlocul de transport nr.: NU ESTE CAZUL Expedierea s-a efectuat la data de 09.07.2025 ora 09:05:53 Semnatura predare NU ESTE CAZUL Semnatura primire NU ESTE CAZUL	Semnatura de primire	Total de plata (RON): 636.81	

Succes!

Procesul pentru "Aviz simplu - Plan Urbanistic Zonal" a fost încheiat cu succes

Fișierele au fost încărcate fără probleme

Numărul dvs. de înregistrare este: 22377 / 9.07.2025 ora 9:05

[Încarcă o documente nouă](#)

[Descarcă factura](#)



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 62829/A5/ 17.07.2025

Spre știință

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.
Strada Crasna, nr. 34, Municipiul Arad, Județul Arad
arh.alexandracornea@gmail.com

Către,

MUREȘAN Călin-Sebastian, MUREȘAN Laura,
MUREȘAN Ioan-Cristian, MUREȘAN Ana-Liliana,
S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L..

Referitor la documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL**", amplasament Intravilan/Extravilan - Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad, cu o suprafață totală de 70.125,00 mp:

Prin prezenta vă comunicăm că documentația dumneavoastră a fost analizată de membrii comisiei C.T.A.T.U. în cadrul ședinței din data de **15.07.2025**.

Documentația va fi completată/revizuită cu:

- Prezentarea unui punct de vedere cu privire la valabilitatea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Cu stimă,

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ci...

	Funcția	Nume prenume	Seemnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		17.06.2025
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		17.07.2025

A5
10.11.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF



NR: 62829
DATA: 09/07/2025
COD: 418A2

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE

pentru emitere

aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

MURESAN CALIN-SEBASTIAN; MURESAN LAURA; MURESAN IOAN-CRISTIAN;
MURESAN ANA-LILIANA; S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L.

Subsemnatul _____ în calitate
de/reprezentant al _____

CUI _____
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul _____ cod poștal _____
st. _____ nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ email
arh.alexandracornea@gmail.com

Solicít: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare

în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:
PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,
PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

pentru imobilul/teren situat în
județul _____ municipiul/oraș/comuna _____
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. Siriei
nr. 8 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin _____

CF intravilan nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004, si extravilan CF
nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii de suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va conține documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 09.07.2025

Semn _____

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor, care sunt dezvoltate unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționare prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturi le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09

1/202

Capital social: 5.568.830 lei

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 ARH.SECULICI GHEORGHE BENEF.MURESAN IOAN CRISTIAN SI ALTII/AMPL IN TRAV.ARAD/ARAD/S=7,01 HA/PUZ 435 EUR MOD DE PLATA Ord.Plt: 2165,00 Document: 1038787/24.12.2024	LEI		2165,0000	2165,00		
A01301 ARH.SECULICI N.GHEORGHE							
Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA Serie/Nr.act: / CNP:				Eliberat:			
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29				Total din care : accize	2.165,00	0,00	
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)	2.165,00	
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 24.12.2024 ora 15:23:06 Semnaturile							



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Nr. înregistrare OUT 25496/22.09.2025

Către,
S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

ACORD DE CEDARE A DOCUMENTAȚIEI – FAZA PUZ

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** cu sediul în Mun. Arad, Str. Ioan Alexandru nr.15, jud. Arad, cu punct de lucru în Mun. Arad, str. Corneliu-Coposu, nr. 24C, Jud. Arad, înmatriculată la O.R.C. Arad sub nr. J2005001221029, având C.U.I. RO17754300, reprezentată legal prin dna. Falcă Ela.

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că, urmare a rezilierii Contractului de Proiectare nr. 22008/08.04.2022 cu beneficiarii proiectului, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, în calitate de proiectant general, **cedează documentația faza PUZ și RLU** aferentă proiectului: „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**”, amplasat în Municipiul Arad, str. Șiriei nr. 8, jud. Arad, către **S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**, în calitate de proiectant general, numit pentru continuarea și finalizarea procedurilor de aprobare a documentației PUZ, aflată în etapa finală.

Cu considerație,
PRO ARHITECTURA S.R.L.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 58156 din 26.07.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1454 din 19 AUG 2022

În scopul :

INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL.

Ca urmare a cererii adresate de MURESAN CALIN SEBASTIAN, MURESAN LAURA, MURESAN IOAN CRISTIAN, MURESAN ANA LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L. SI S.C. COMPANIA TOMA S.R.L. pers. fizica cu domiciliul în județul _____, satul , sectorul , cod poșta' _____, sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail _____

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____, municipiul _____, satul , sectorul , cod poștal , Str. SIRIEI , nr. 8, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF Intravilan CF: 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 si Extravilan C.F.: 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366

TOP: 357379, 357369, 306291, 352526, 325527, 352972, 352004 si 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri proprietate privata, situate in intravilanul si extravilanul municipiul Arad.
Se va asigura acordul in forma autentica al tuturor proprietarilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: terenuri virane, terenuri cu constructii, terenuri arabile.
Categorica de folosinta conform extraselor de C.F. este teren arabil.

Se solicita: Intocmire PUZ SI RLU aferent - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala a terenurilor conform C.F.-uri este de 70125mp.

Parte din terenuri dispun de alimentare cu apa si curent electric.

Conditile urbanistice cat si regurile de construire - regimul de inaltime, POT, CUT si accese - vor fi stabilite prin PUZ.

Regimul de autorizare:

- În vederea realizării construcției propuse, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 1991 rep., HGR nr. 525 / 96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. În prealabil inițierii documentației P.U.Z se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. PZU-ul va fi corelat cu toate celelalte documentații de urbanism existente și aprobate din zona. Se vor asigura accese carosabile pentru personal, mijloace de stingere a incendiilor, parcuri, spații verzi și plantate conform HGR 525/1996. Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuiala initiatorului PUZ.

În cadrul ședinței de Acord Unic s-au solicitat următoarele avize: COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, DELGAZ GRID, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ, AGENTIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRE FUNCȚIARĂ ȘI AVIZ TRANSELECTRICĂ. Se vor mai obține următoarele: AVIZ DE OPORTUNITATE, AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, AVIZ DE PRINCIPIU EMIS DE DIRECTIA EDILITARĂ A P.M.A., AVIZ POLITIA RUTIERĂ - SERVICIUL CIRCULAȚIE, CAILE FERATE ROMÂNE, APELE ROMÂNE, CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, DIRECTIA GENERALĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIUL NAȚIONAL CULTURAL AL JUD. ARAD, SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE, MINISTERUL DE INTERNE, SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII, MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, ADMINISTRATORUL DRUMULUI C.N.A.I.R., precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa a doua, de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010.

În vederea aprobării documentației se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din 02.08.2022.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru întocmire PUZ și RLU aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL".**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

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

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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

- d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIM
Calin

19. 08. 2022



SECRETAR GEN
Cons. Jur. L...

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șerban

Achitat taxa de **707,04** lei, conform chitanței seria **O.P.** nr. **01** din **25.07.2022**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **23. 08. 2022**

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra Dinulescu

ȘEF SERVICIU,
ing. Mihaela

CONSILIER
J.

ȘIC,

INTOCMIT,
Ing. Liviu Both

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 19.08.2024 pana la data de 19.08.2025

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

Cerere prelungire nr 61839 / 16.07.2024

PRIMAR,

Călin Bibat



SECRETAR GENERAL,

cons. jr. Silviu Stancu

ARHITECT ȘEF,

Arh. Emilian Șchiu Cîrbăș

Data prelungirii valabilității

23.07.2024 op

Achitat taxa de 212,11

lei, conform chitanței nr.

8000

din 16.07.2024

Transmis solicitantului la data de 23.07.2024 direct/ prin poștă.



MUNICIPIUL ARAD

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



**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
COMPARTIMENT ASISTENȚĂ JURIDICĂ**

Nr.84468/
87774/44

REFERAT

Privind îndreptarea erorii materiale din Certificatului de urbanism nr.1454 din 19.08.2022

În Certificatul de urbanism nr. 1454 din 19.AUG.2022 eliberat la solicitarea lui Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Laura, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, S.C. Free Styler S.R.L. ȘI S.C. Compania Toma S.R.L. pentru ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL din eroare s-a menționat CF nr. 325527 Arad în loc de CF nr. 352527 Arad.

Având în vedere cele de mai sus menționate se va corecta din CF nr. 325527 Arad în CF nr. 352527 Arad.

P' PRIMAR
Călin Bibi
VICEPRIMA



SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Nume și prenume	Funcția	Sr	Data
Arh.Sandra Dinulescu	Director executiv		22.12.2022
Ing.Szasz Mirela	Șef serviciu		20.12.2022
Ing.Liviu Both	Consilier		20.12.2022
Liliana Pașcalău	Consilier juridic		

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357379, 357369, 352526, 306291, 352261, 356477, 352527, 352972, 352004, 325366, 356465, 356466, 356476	107883	Intravilan/ extravilan Municipiul Arad, strada Sirinei 8 si 18
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	Municipiul Arad
357379, 357369, 352526, 306291, 352261, 356477, 352527, 352972, 352004, 325366, 356465, 356466, 356476		

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

Parcela (357379)				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
10	526331.944	220221.263	86.751	
99	526245.334	220194.762	47.245	
12	526255.245	220146.232	80.247	
11	526284.431	220158.594	80.247	
S(357379)=2669.74mp P=241.131m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
98	526345.324	220194.782	123.269	
83	526131.948	220157.154	4.785	
82	526133.485	220152.823	0.086	
99	526133.821	220152.870	0.188	
100	526133.809	220152.414	0.209	
81	526133.714	220152.204	0.231	
80	526133.833	220152.036	0.584	
79	526134.001	220151.537	0.872	
78	526134.001	220150.799	1.267	
77	526135.268	220149.741	0.647	
76	526135.865	220148.208	0.377	
75	526135.967	220148.736	1.567	
74	526136.927	220147.475	0.895	
73	526137.470	220146.776	0.850	
72	526137.876	220146.299	1.260	
71	526136.576	220145.308	0.413	
70	526135.948	220144.996	0.789	
69	526135.472	220144.399	0.631	
68	526144.084	220139.635	12.653	
67	526152.987	220139.614	0.742	
66	526153.464	220139.091	0.742	
65	526154.024	220129.582	0.742	
64	526154.576	220130.096	0.742	
63	526155.140	220128.804	1.216	
62	526156.060	220127.845	0.981	
61	526155.878	220127.200	0.903	
60	526157.020	220126.146	0.903	
59	526158.375	220126.254	0.792	
58	526159.052	220125.842	0.792	
57	526159.738	220125.447	1.310	
56	526160.898	220124.835	1.310	
55	526162.078	220124.273	1.605	
54	526163.860	220123.543	0.866	
53	526164.576	220123.252	0.216	
52	526164.881	220123.183	0.217	
51	526165.067	220123.116	0.432	
50	526165.499	220122.885	0.992	
49	526166.163	220122.789	0.591	
48	526166.830	220122.638	1.091	
47	526167.887	220122.352	0.468	
46	526168.385	220122.255	0.464	
45	526168.810	220122.166	0.891	
44	526169.729	220122.009	0.891	
43	526170.413	220121.810	0.691	
42	526171.068	220121.827	1.408	
41	526172.502	220121.708	0.316	
40	526172.518	220121.690	0.157	
39	526172.873	220121.688	0.157	
38	526173.130	220121.678	0.637	
37	526173.767	220121.657	0.636	
36	526174.403	220121.651	0.342	
35	526175.032	220121.659	0.627	
34	526175.659	220121.692	0.568	
33	526176.284	220121.714	0.609	
32	526176.911	220121.761	0.625	
31	526177.533	220121.821	0.962	
30	526178.517	220121.943	0.484	
29	526179.086	220122.014	0.242	
28	526179.235	220122.053	0.242	
27	526179.474	220122.093	0.400	
26	526179.565	220122.181	0.400	
25	526180.437	220122.276	0.980	
24	526181.381	220122.481	0.549	
23	526181.925	220122.625	0.554	
22	526182.460	220122.770	0.843	
21	526183.288	220123.009	0.485	
20	526183.730	220123.107	0.485	
19	526184.181	220123.310	0.874	
18	526185.115	220123.617	0.886	
17	526186.803	220123.841	14.859	
16	526202.905	220129.523	27.475	
15	526228.980	220138.191	15.941	
14	526244.109	220143.204	7.973	
13	526261.676	220145.717	7.975	
12	526285.245	220148.230	47.595	
S(357369)=5321.87mp P=318.047m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
101	526242.955	220224.185	126.897	
94	526122.345	220185.491	29.820	
83	526131.948	220157.154	123.269	
98	526245.334	220194.762	30.059	
S(357379)=3738.95mp P=326.940m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
10	526331.944	220221.263	86.751	
99	526245.334	220194.762	47.595	
101	526242.955	220224.185	126.897	
94	526122.345	220185.491	29.820	
83	526131.948	220157.154	123.269	
98	526245.334	220194.762	30.059	
S(357379)=3738.95mp P=326.940m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
7	526334.206	220260.008	256.978	
85	526113.492	220211.615	27.583	
84	526122.345	220185.491	126.897	
101	526242.955	220224.185	126.897	
9	526362.135	220262.356	11.523	
6	526368.885	220271.694	2.244	
S(352821)=7127.93mp P=589.137m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
102	526211.799	220347.878	93.323	
103	526122.920	220319.488	1.122	
104	526123.167	220316.361	25.178	
105	526110.009	220296.927	23.011	
106	526097.862	220277.308	4.366	
86	526091.858	220275.464	67.415	
85	526113.492	220211.615	27.583	
7	526334.206	220260.008	256.978	
6	526368.885	220271.694	2.244	
5	526349.298	220350.064	130.965	
107	526224.585	220310.079	39.995	
S(358477)=2004.30mp P=165.336m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
105	526110.009	220296.927	24.092	
106	526097.862	220277.308	4.366	
107	526097.862	220277.308	23.011	
S(352827)=233.47mp P=68.824m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
88	526070.964	220338.351	51.458	
108	526096.941	220289.879	24.092	
109	526110.009	220296.927	25.178	
104	526123.167	220316.361	1.122	
103	526122.920	220319.488	20.617	
106	526114.429	220339.058	15.382	
110	526115.323	220354.643	4.345	
111	526114.403	220358.889	17.460	
112	526097.707	220353.703	14.460	
90	526083.306	220349.757	7.174	
89	526085.277	220342.889	14.687	
S(352972)=2337.80mp P=196.707m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
60	526083.306	220349.757	14.945	
112	526097.707	220353.703	17.460	
111	526114.403	220358.889	31.956	
96	526107.838	220360.121	3.800	
89	526104.863	220358.380	26.440	
94	526078.690	220380.737	6.619	
93	526078.510	220374.373	5.166	
92	526078.437	220373.780	1.295	
91	526078.793	220372.539	23.691	
S(352004)=1050.35mp P=130.470m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
11	526268.054	220467.885	203.464	
97	526104.301	220405.677	15.812	
96	526107.838	220360.121	31.956	
111	526114.403	220358.889	4.345	
110	526115.323	220354.643	216.830	
2	526321.804	220420.531	52.830	
S(352836)=10900.00mp P=524.937m				
Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
Pct.	X [m]	Y [m]	latitudi	longitudi
113	526200.373	220281.606	86.313	
110	526115.323	220354.643	15.382	
108	526118.429	220339.058	20.617	
103	526122.920	220319.488	93.323	
102	526211.799	220347.878	35.803	
S(356465)=3271.70mp P=254.409m				

