



PUZ SI RLU AFERENT-

" CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE "

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA

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

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

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 28 /2024

Faza de proiectare: PUZ

2025



ISO
9.001



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect: arh. CRAINIC Dorin

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. CRAINIC Dorin

arh. GOLBAN Nicolae

instalații: ing. NICORAS

drumuri: ing. Sebin Etelka

Întocmit,





BORDEROU DE VOLUME

I. PARTE SCRISĂ

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

II. PARTE DESENATĂ

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

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta





LISTA CENTRALIZATOARE AVIZE OBTINUTE

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

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

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

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





STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
PUZ Proiect nr. : 28/2024

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE





MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

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

01.02. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucretia, care solicită P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizare construcții cu funcțiunea de **SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE**;

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de Calea Aurel Vlaicu. Are suprafața de 9700 mp conform C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347;

Folosința actuală : teren arabil

Destinație conform PUG intravilan, în UTR 24, categoria de folosință actuală este arabil;

Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

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





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

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

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.10 / 08.04.2025.

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025

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

01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991,republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996,republicata)
- Codul Civil
- Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.





02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea 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 căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

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

Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Destinație conform PUG intravilan , în UTR 24, categoria de folosință actuală este arabil;

02.01.01. Potential de dezvoltare

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

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

02.02. Incadrarea în localitate

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucretia au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise în C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.

Destinație conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosință ARABIL

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament

Parcela studiată cu suprafața totală = 9.700 mp, conform C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347 Arad, este delimitată:

La Nord: DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

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

La Vest: Zona servicii (PUZ aprobat),

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





La Est :

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

La Sud:

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

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025

PLAN DE SITUATIE PE SUPTOR TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/202

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante;

02.03.02. Reteaua hidrografica

Nu exista retea hidrografica in zona.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

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

02.03.05. Conditii geotehnice

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

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

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

Pamanturile corozive din amplasament sunt formate din argile prafoase aflate in stare consistenta, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -0.90$ m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza la $a_g = 0.20g$ si $T_c = 0.7s$ Risc geotehnic " moderat" in Categoria geotehnica 2.

STUDIUL GEOTEHNIC NR.225/ 2025

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025





02.03.06. Riscuri naturale

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

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

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

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

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

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

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

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

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

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

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

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

02.04. Circulația

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

În prezent accesul la parcela se realizează direct din Calea Aurel Vlaicu.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.





Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

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

Terenurile propuse va intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad.

82462/Z1/18.09.2025

02.05.Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu (la Nord);
- zona servicii la Vest;
- teren arabil la Est;
- Cale ferata la Sud

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de zona servicii, depozitare, comert; Terenul studiat este nereglementat din punct de vedere urbanistic conform PUG aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 588/2023 , proprietate privata, arabil in intravilan , fiind liber de construcții și amenajări constructive (exista o anexa provizorie).

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0.27%, coeficientul de utilizare fiind de 0,002.

Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caractersticile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei și cele propuse.

Categoria de folosinta a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil in intravilan ;

Incinta studiată este formata din patru parcele cu suprafata de **9 700 mp** au drept de proprietate Jurcoi

Gheorghe si Jurcoi Lucretia proprietati private asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

1.Suprafata terenului= 3000 mp (conform Cf nr.357294 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

Pe imobil este intabulat drept de uz si servitute de trecere subterana de suprafata sau aeriana in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA;

2. Suprafata terenului= 1.381 mp (conform Cf nr.360121 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

3. Suprafata terenului= 1.619 mp (conform Cf nr.360122 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

4. Suprafata terenului= 3.700 mp (conform Cf nr.334347 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.





PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

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

02.06.Echipare edilitara

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

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:

Are in exploatare retele publice de apa potabila;

Are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

Conditii:

1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,

in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

Zona cuprinde urmatoarele dotari :

02.06.01 Alimentarea cu apa

In zona studiată exista retea de alimentare cu apa ;

02.06.02. Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

02.06.03. Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea pluviala ;

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista rețeaua electrica ;

AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025

AVIZ REȚELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025

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





- A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 341313/13.08.2025 anexat;
- B. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartin UO ARAD;
- C. LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, ESTE ECHIPATA IN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA”.
- Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADIACENTI;
- D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
- E. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
- F. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;
- G. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
- H. La executarea lucrarilor propuse in zona LEA 110kV vor fi respectate reglementarile in vigoare;
- I. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea UO IT Arad;
- J. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019;
- K. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare iu faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
- L. Distanta minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri iu functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85;
- M. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
- N. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
- O. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropieri, intre LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00, ord. 239/2019;
- P. Stalpii LEA 110kV, LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019;
- Q. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;
- R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;
- S. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza 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;
- T. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1 m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00;
- U. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 5m, NTE 003/04/00;
- V. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00;



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

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

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

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

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale;

AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025

AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există rețea de telefonie.

AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025

AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025

AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025

AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta- arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu Calea Aurel Vlaicu si CFR ;

In zona studiată există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă.. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică și gaze naturale.

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



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

Condițiile de realizare a planului:

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

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizării legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;
- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități - DSP Arad și ISU Arad și furnizori de utilități, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condiții specifice

Protecția calității aerului:

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

Protecția calității apelor:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

- 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 către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi cotate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi cotate 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 derutării lucrărilor și după realizarea investițiilor;



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

Protecția biodiversității:

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

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, exista pe teren o mica anexa provizorie.

Se propune amenajarea accesurilor spre incinta.

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, se va lua în considerare condițiile generale și specifice din avizul de mediu.

02.07.02. Poluarea solului

În zona studiată nu exista surse majore sau medii de poluare.

02.07.03. Poluarea apei

În zona studiată nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

02.07.04. Poluarea aerului

În zona studiată, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la circulația de pe Calea Aurel Vlaicu.

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier Calea Aurel Vlaicu și CFR;

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeurile de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

02.07.07. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

02.07.08. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

În zona nu exista valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu exista surse cunoscute de ape minerale sau termale.



02.08. Optiuni ale populatiei

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona.

Elaboratorul PUZ apreciază ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zonă în concordanță cu prevederile prezentei documentații, în contextul în care aceasta acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează ca toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei, propusă spre reglementare, vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Conform AVIZ AERONAUTICA NR.30325/ 21.10.2025

emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:

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

AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025

AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025

AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025

PROCES VERBAL CFR NR.3/3/1/5/7212/3.11.2025

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe cale ferată române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește ca, în limita a 20.00m, măsurati 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 cauza de utilitate publică în condițiile legii.



2. Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR și zone de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situația juridică rămâne neschimbată.
3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul detinatorului 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:
 - a. nu se vor amplasa depozite de deseuri, 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
 - b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
 - e. nu se admit înființări de treceri la nivel;
5. Amplasarea construcțiilor în zone de protecție a căii ferate (fasie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit a 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 zone de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectați.
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;
 - dispozitiv/racord LFI;
7. La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se 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 tasotită de:
 - a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
 - b. extrasul CF al circumscripției publice din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT 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).
8. Sistemizarea 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.
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată 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.

11. 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.

12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.

13. 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..

14. Responsabilitatea pentru exercitarea datelor furnizate, a măsurilor, 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.

15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. 28/2024 cu planșa nr. 03 URB, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de S.C. STACONS S.R.L., procesul verbal cu nr.

3/31/5/7212/2025 și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. 3/612/892/2025 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.

16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al UAT Arad.

17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.

19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:

a. 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

b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;

20. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avizul de Oportunitate cu nr.10 din 08.04.2025 a fost aprobat în cadrul Primăriei mun.Arad în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE ". Astfel, se dorește realizarea unei zone pentru construcții cu funcțiunea de : SERVICII, DEPOZITARE, COMERT împreună cu amenajări aferente;

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.



03.02. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Mun. Arad, pe teren arabil.

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

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

la Nord – 150 m pana la locuintele de pe str. Bogdan Voievod

la Sud-Est- 190 m pana la locuintele de pe str. MIMOZEI

La Nord: DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

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

La Vest: Zona servicii (PUZ aprobat),

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

La Est :

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

La Sud:

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

03.03. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

03.04. Modernizarea circulatiei

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





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

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

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

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

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

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

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

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

Art. 8

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

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

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

a) Comert en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

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

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

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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



SPATII VERZI SI PLANTATE

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

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

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

Functiuni permise:

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

Functiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe, deseuri etc.

Funciune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, ”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare, comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulatiei in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea terenului compus din 4 parcele cu spatii servicii, depozitare, comert impreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 9700 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zonele construibile in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : servicii, depozitare, comert;
 - drumul din incinta;
 - Platforme;
- Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
 - Imprejmuirea este existenta ;
 - Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
 - Se vor respecta normele de igiena si PSI

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

Se vor respecta prevederile Codului Civil.





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

Zona edificabila 1 – SV

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

Zona edificabila 2 – NV

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

Zona edificabila 3 – N

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

Zona edificabila 4 – NE

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

Zona edificabila 5 – SE

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

Zone de protecție impuse

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

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

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



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

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

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

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

In zona de protectie sunt propuse urmatoarele lucrari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organizare, personal angajat

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





In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 20 persoane.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje, amenajari complementare zonei de servicii;

03.05.02.Indici urbanistici :

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 1.00

H max.: 12,00 m

Spatiu verde: min. 20%

Regim de inaltime: P,P+1,P+2

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

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

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

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



03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelilor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Bransare la rețea de alimentare cu apă;

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajera

Bransare la rețea de canalizare menajera ;

Canalizarea pluvială

Bransare la rețeaua pluvială.

Apele pluviale provenite de pe clădiri sunt considerate ape conventional curate, pot fi dirijate parțial spre spațiul verde se vor infiltra la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2022, cu modificările și completările ulterioare, și în rețeaua pluvială.

Apelor pluviale de la parcuri și platforme carosabile vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi pentru a se încadra în prevederile NTPA 001.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru clădirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalațiile pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (pompare apă-canal etc.), sistemele de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

În zonă există rețea de gaz.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

03.06.05. Gospodărie comunala

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



Recipientii de 1,1 mc pentru functiunea propusa, dotari si pentru spatiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

03.07. Protectia mediului

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

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

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

03.07.01. Protectia apei :

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

03.07.02. Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile –calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

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

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu si linia CFR- dar se încadrează în limitele legal admise;

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

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

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) **precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții ;**

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



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

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanta III sau IV

Categoria de importanta este „C” sau „D”

POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 40% si CUT maxim 1.0

Regim maxim de inaltime $P, P+1E, P+2E$ cu H max. coama 12.00 m ;

Zona de implementare a constructiilor va avea urmatoarele retrageri :

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

Zona edificabila 1 – SV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

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





- plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
 - închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;
- b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**
În proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

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

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

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

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

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata în pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

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

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

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

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

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

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

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

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

03.08. Obiective de utilitate publica

Gospodarie comunală - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces în incinta

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are toate utilitatile necesare unei bune functionari;

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



03.08.02. Tipuri de proprietate teren

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

03.08.03. Circulatia terenurilor

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

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

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

Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

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

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima 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 toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

04.03. Prioritati de interventie

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

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în apropierea mun.Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

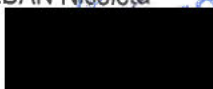
04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ, considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

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

intocmit,

arh. GOLBAN Nicoleta



ser proiect

arh.





CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legală a elaborării
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

- Regulament local de urbanism – U.T.R. propus



REGULAMENT DE URBANISM

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

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare si conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prin regulamentul local de urbanism se stabileste amplasarea si conformarea cladirilor si amenajarilor.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (**permisiuni si restrictii**) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ ;

Conform prevederilor din Ghid – metodologia, elaborarea si continutul- cadru al PUZ, GM010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

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

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

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;



-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
-Codul Civil
-Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate;
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.
" **CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE** "

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente;
- **Zona studiată** are suprafața de **41 500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- Asigurarea accesului carosabil la banda de circulație propusă în incinta din care se realizează accesul spre fiecare parcelă și ieșirea spre Calea Aurel Vlaicu.
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică ;
- **Incinta studiată** are suprafața de **9 700 mp** conform Extras C.F.-uri cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil în intravilan în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;

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

- Destinația și folosința terenului se schimbă în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;



Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.10 / 08.04.2025.

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2115/ 2025

PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 98640 din 14/08/2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 26525/A5/08.04.2025

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

Conditile de realizare a planului:

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

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

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

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

Conditii specifice

Protectia calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populatiei să fie cât mai redus (zgomot, 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”.

Protectia calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

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



Protectia solului și a subsolului:

- se vor asigura conditii pentru stocarea în siguranță a materialelor de constructie, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a 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 (carburanti, tubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- 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 către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi cotate în puștele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi cotate 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 derutării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protectia biodiversității:

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

AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD NR.409/8.08.2025

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

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

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

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețere cu risc tehnologic ;



05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona servicii, depozitare, comerț, împreună cu amenajări aferente;

P.O.T. max. = 40,00 %

C.U.T. max. = 1.0

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

STUDIU GEOTEHNIC NR.225/ 2025

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40483/ 15.11.2025



05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință arabil.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.0 din teren.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la parcela studiată se realizează din Calea Aurel Vlaicu.

Asigurarea accesului carosabil la incintă și bandă de circulație propusă din care se realizează accesul spre fiecare parcelă și ieșirea spre Calea Aurel Vlaicu.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de zonă servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

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



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

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

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

Se propune o banda de circulație (3.50 m) în incinta și 0.50 m acostament. Se asigură un acces din C.A.Vlaicu și o ieșire în capatul parcelei studiate. Din această banda se asigură 5 accesuri în incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m și accesul 5 este de 7.00m;

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

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

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

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.



06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

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

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

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

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

Zona edificabila 1 – SV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 24.55 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 161.55 m, respectiv 151.15 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m

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

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



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

Zona de protecție a căii ferate (amplasament - 100 m fata de axa căii ferate), amplasamentul este cuprins în această zona, distanta de la limita amplasamentului până la limita de protecție maximă este de 28.67-20.32 m. (Nord)

În zona de protecție sunt cuprinse și rețelele edilitare existente la distanta de cca 79.15-73.73 m fata de axul liniei de cale ferata.

În zona de protecție sunt propuse următoarele lucrări:

- bransarea la rețelele edilitare existente de-a lungul strazii
- propunere alee carosabila în incinta, paralela cu strada, care deserveste accesurilor la parcele
- alee carosabile, parcuri
- construcții

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20m cuprinde faziile de teren, situate de o parte și de alta a axei căii ferate) distanta de la zona de siguranță până la limita amplasamentului studiat (gard) – este de 0.80 -3.72 m pe o distanta de 140.51 m, iar pe distanta de 43.70 m (sud-vest) intra în limita de proprietate cu cca 1.00 m, iar distanta până la construcțiile propuse, este estimativ între 21.75 m-25.17 m ;

Împrejmuirea este existentă pe conturul amplasamentului, excepție este pe latura de Nord, la Calea Aurel Vlaicu, împrejmuirea este retrasă (4.00 m- 2.80 m) pentru realizarea părții carosabile de unde se realizează accesul la incinta.

Construcțiile propuse sunt în afara zonei de siguranță la cca. 21.75 m, 25.17m, 23.98 m; Zona constructibilă este marcată pe planul de reglementări urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spații verzi, alee și platforme pietonale și auto;

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

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

Construcția se va amplasa pe partea dreapta a liniei CF Calea Aurel Vlaicu- Pecica, între km 5+8 – 5+7,5+6 pe o lungime de 184.21m și la o distanta minimă de 18.74 m-20.80 m a limitei de proprietate fata de ax cale ferata, iar distanta până la construcțiile propuse, este cca. între 21.75 m-25.17 m , în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță (distanta de la zona de siguranță până la limita amplasamentului studiat – este de 0.80 m pe o lungime de 140.51 m, iar pe lungimea de 43.70 m (sud-vest) intra în limita de proprietate cu cca 1.00 m) , și pe zona de protecție a liniei Calea Aurel Vlaicu-Pecica.

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse fata de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.



AVIZ CFR NR. 161-AGL-2025

PROCES VERBAL CFR NR. 3/3/1/5/7212/3.11.2025

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

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

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

4. In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice:

- a. nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice, incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului si a panzei freatice si nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate. instalatii care ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara
- b. nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- c. nu se vor utiliza indicatoare si lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- d. nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca aluneari de teren.
- e. nu se admit infiintari de treceri la nivel;

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

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

- drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului in zona;
- amplasarea constructiilor;
- retele de utilitati ;
- dispozitiv/racord LFI;

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



- a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
- b. extrasul CF al circului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT 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).
8. 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.
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona caii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată 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.
11. 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.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. 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..
14. Responsabilitatea pentru exercitarea datelor furnizate, a măsurilor, 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.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. 28/2024 cu planșa nr. 03 URB, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de S.C. STACONS S.R.L., procesul verbal cu nr. 3/3/1/5/7212/2025 și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. 3/612/892/2025 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.
16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al UAT Arad.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
- a. 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
- b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;
20. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.



06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

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

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

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

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată 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.

d) Se propune:

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

Zona edificabila 1 – SV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 23.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai puțin de H/2 ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 110.74 m, respectiv 98.55m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

Zona edificabila 2 – NV

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 143.31 m, respectiv 142.46m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.70 m ;

Zona edificabila 3 – N

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila este pe limita de proprietate, retragerea de 00.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 53.00 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 122.27 m, respectiv 116.62m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 40.25 m ;

Zona edificabila 4 – NE

Fata de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabila are retragerea de 4.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila are retragerea de 120.25 m, respectiv 114.35 m ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 45.50 m ;

Zona edificabila 5 – SE



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

Zone de protecție impuse

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

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

AVIZ PSI Nr.1123126/20.08.2025

AVIZ PC Nr. Nr.1123127/20.08.2025

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfuncționalități care vor necesita soluționare:

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

07.1 - Accesuri carosabile

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

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

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



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

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

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

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

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

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

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Vor fi prevăzute:

- drum carosabil și parcaje în interiorul parcelei pentru funcțiunea propusă ;

AVIZ SERVICIUL RUTIER NR.290922/ 05.08.2025

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.Ad.74728,102054Z1/ 11.02.2025

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.Ad. 82462/Z1/18.09.2025

07.2 - Accesuri pietonale

În incinta sunt propuse și alei pietonale de 1.20 m și vor fi repositionate în funcție de nevoie ;



Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:

Are in exploatare retele publice de apa potabila;

Are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

Conditii:

1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,

in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

AVIZ TRANSELECTRICA TIMISOARA NR.10291/11.08.2025

AVIZ RETELE ELECTRICE NR. 27465957 din 05/11/2025

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

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

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

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

Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADJACENTI; D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; E. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelor 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.

F. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIZ DELGAZ GRID SA NR. 215103041 /01.08.2025

AVIZ TRANSGAZ ETA NR.67090/7.08.2025



AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE UM 0500 BUCURESTI NR.19238/28.08.2025

AVIZ SC CTP SA NR.294/8.09.2025

AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO65779/30845/28678/11.08.2025

AVIZ ANIF NR.168/12.08.2025

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică conform condițiilor impuse de avizatori;

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat sau de către operatorul de distribuție conform legislației.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Disfuncționalități care vor necesita soluționare:

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

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

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

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritorial administrative.

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

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor/ beneficiar sau de către operatorul de distribuție conform legislației și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.



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

09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+1, P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;

1. Conform AVIZ AERONAUTICA NR.30325/ 21.10.2025

emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:

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

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

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



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

Art. 8

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

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

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

a) Comert en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului

clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț

specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea

unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

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

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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

10.2 - Spatii verzi si plantate

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

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

10.3 - Împrejmuiri

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

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

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

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



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

Funcțiuni permise:

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

Funcțiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

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

Regim de aliniere:

Zona edificabila 1 – SV

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

Zona edificabila 2 – NV

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

Zona edificabila 3 – N

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

Zona edificabila 4 – NE

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

Zona edificabila 5 – SE

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

Parcarea autovehiculelor

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



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

Plantații

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

Indicatori de utilizare a terenului:

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

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta



Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC





STACONS
proiectare&consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

PLAN DE ACTIUNE
SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE

PUZ proiect nr. : 28/2024

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



01. Date de recunoastere a documentatiei:

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

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

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

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

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

Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru extinderea retelelor edilitare, cel putin pentru apa, canal si electricitate. Referitor la extinderea retelei electrice se va avea in vedere executia lucrarilor in masura in care prevederile legale aplicabile operatorului permit executia capacitatilor energetice anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru cladiri.

Se vor avea in vedere la proiectare si autorizare dimensionarea retelelor si capacitatilor pentru intregul ansamblu propus prin documentatia de urbanism. Autorizatiile de construire pentru extinderea retelelor se pot solicita si emite etapizat, adecvate corespunzator constructiilor pentru care se solicita autorizatii de construire etapizat, conditionat de respectarea dimensionarii pentru intreg ansamblul.

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

- b. **Inceperea lucrarilor de construire conform Autorizatiei de construire – Octombrie 2026:**

- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru drum de incinta;
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru cladire;
 - Urmărirea executiei in timpul lucrarilor





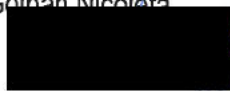
c. Receptie lucrari - Octombrie 2027:

- **Receptia lucrarilor de drumuri**
- **Receptia constructiilor**
- Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.
- Inscrierea constructiilor in cartea funciara.

CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTITIEI :

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

Intocmit,
arh. Gelban Nicoleta

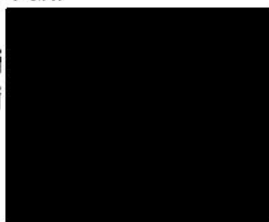


Sef proiect,



Beneficiari:

Jurcoi
Jurcoi



MEMORIU TEHNIC - DRUMURI

Beneficiari: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA

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

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

1. Date generale

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

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

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

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

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

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

Destinația conform PUG intravilan, teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosință ARABIL, pe care s-a aprobat PUD "Construirea a 3 clădiri și anexe – sediu de firmă, hală pentru reparat și comercializat mașini agricole, depozite și spații de expunere" în baza HCLMA nr.18/2007;

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

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

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

2. Date tehnice ale investiției

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

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

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

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

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

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

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

Pentru parcare din incintă se propune următoarea structură rutieră :

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

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

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

Reglementarea circulației se face în conformitate cu Codul rutier și STAS 1848/1-2011.

3. Incadrarea lucrării

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

Proiectul în faza DTAC trebuie verificat pentru următoarele cerințe de performanță :

A4 - rezistență și stabilitate,

B2 - siguranță în exploatare,

D - igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului.

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



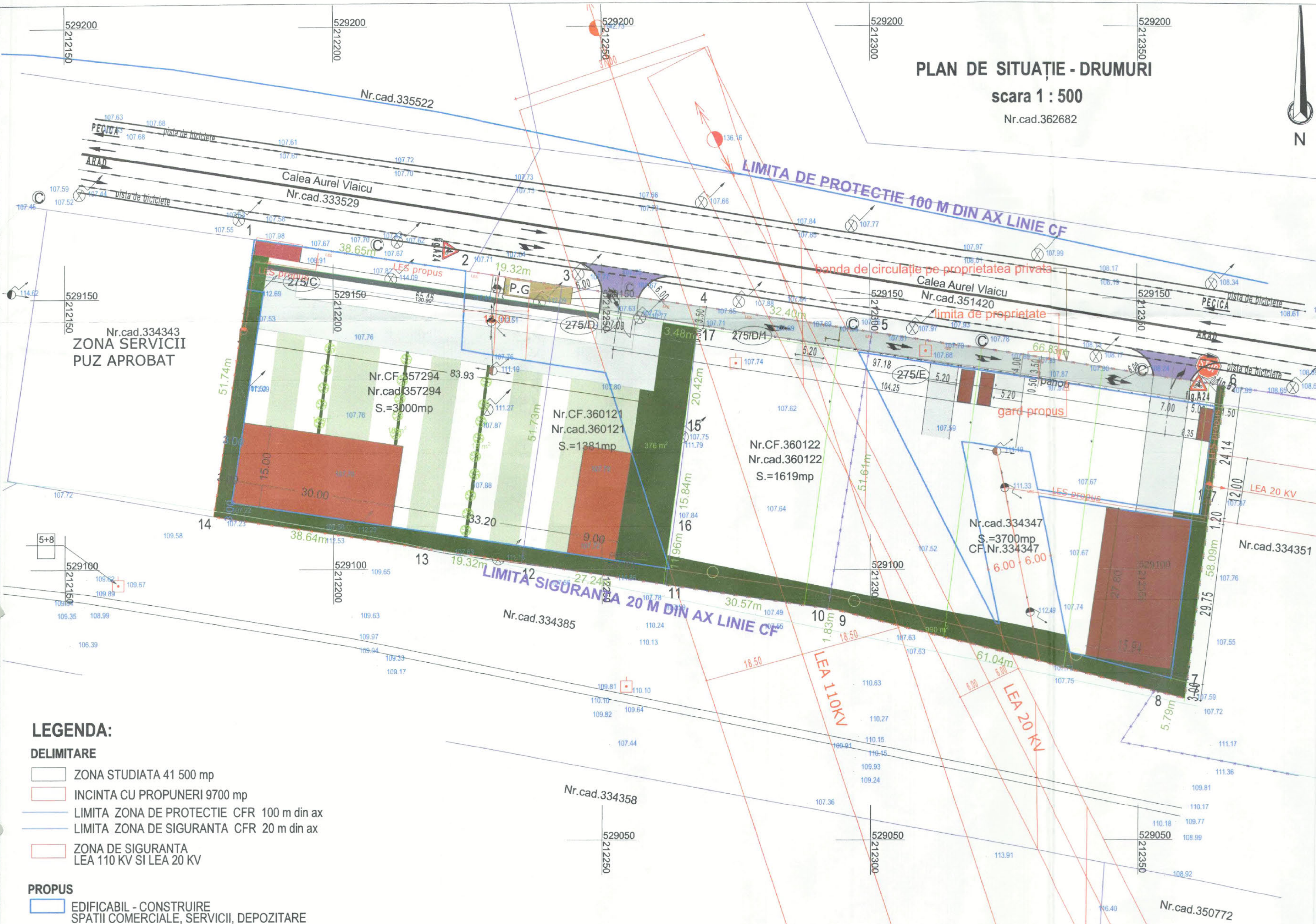
comit,
Sebin Etelka

PLAN DE SITUAȚIE - DRUMURI

scara 1 : 500

Nr.cad.362682

N



LEGENDA:

DELIMITARE

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

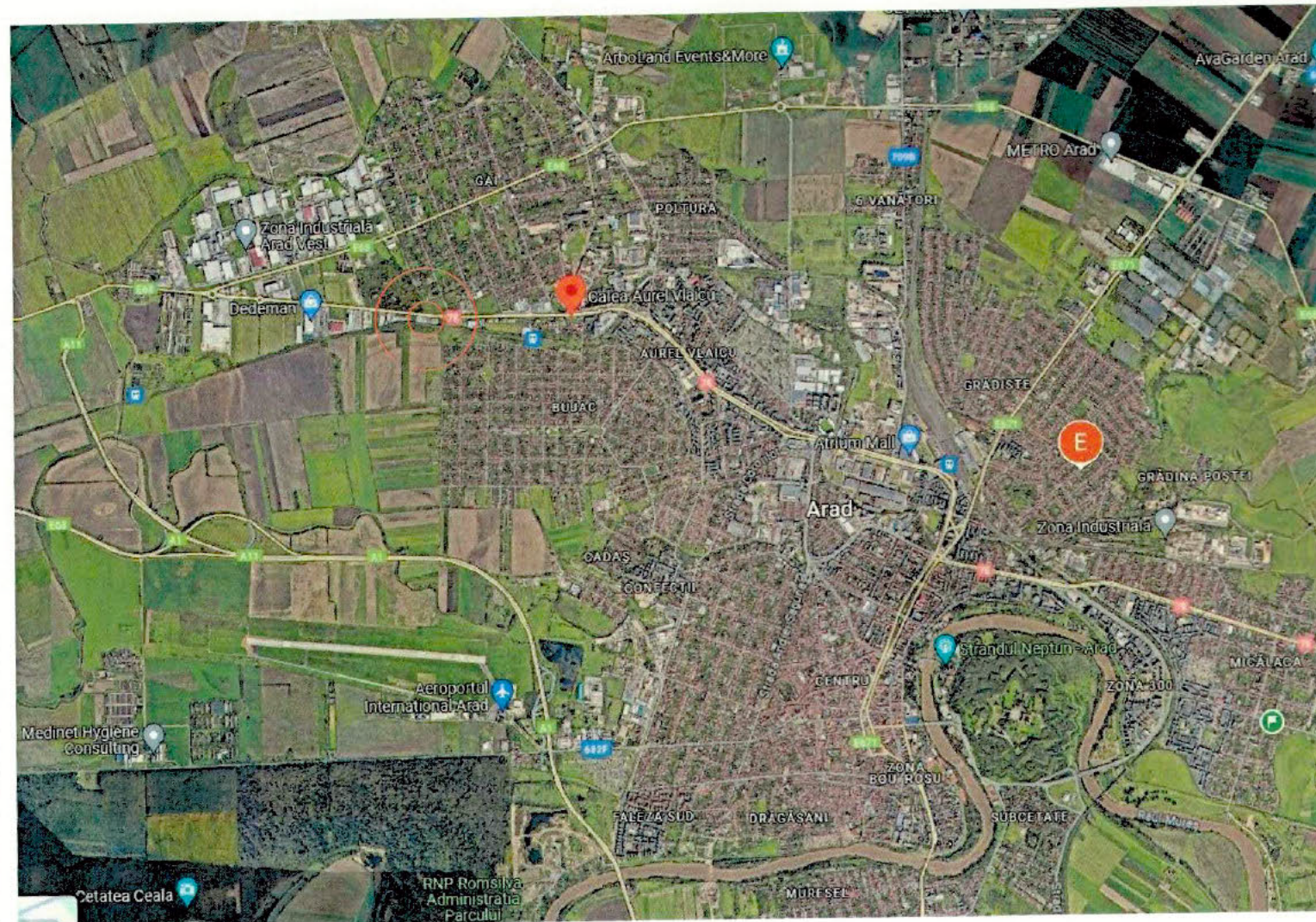
PROPUȘ

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



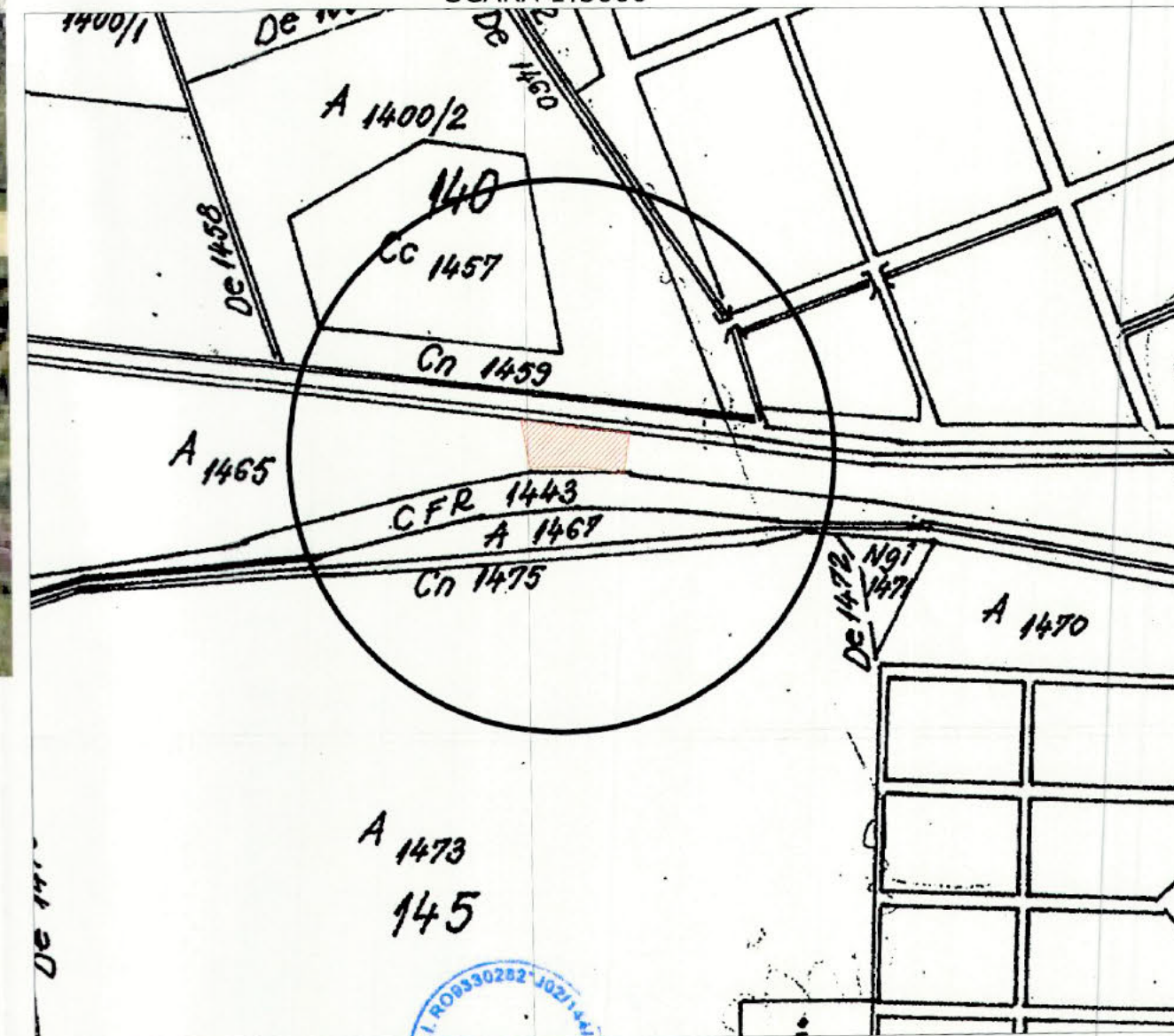
verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr.	
S.C. S&H TRADING S.R.L.	ARAD, str. Memorandului nr.16A, jud.Ar		BENEFICIAR	JURCOI GHEORGHE ȘI JURCOI LUCREȚIA	PROIECT 2024
CUI RO5301489 Inregistrat la ORC J02/262/1994			DENUMIRE PROIECT	INTOCMIRE PUZ ȘI RL U : CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE,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

SCARA 1:2000



INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

LEGENDA:

INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp

LIMITA ZONA DE PROTECTIE 100 M DIN AX

LIMITA ZONA DE SIGURANTA 20 M DIN AX

AXA CAII FERATE

NOTA:

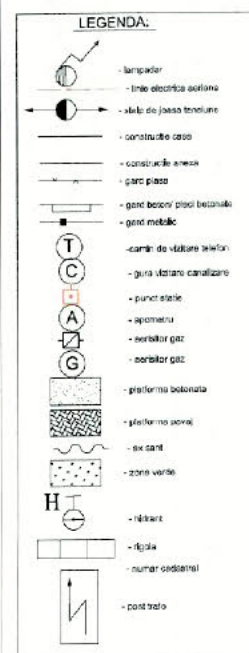
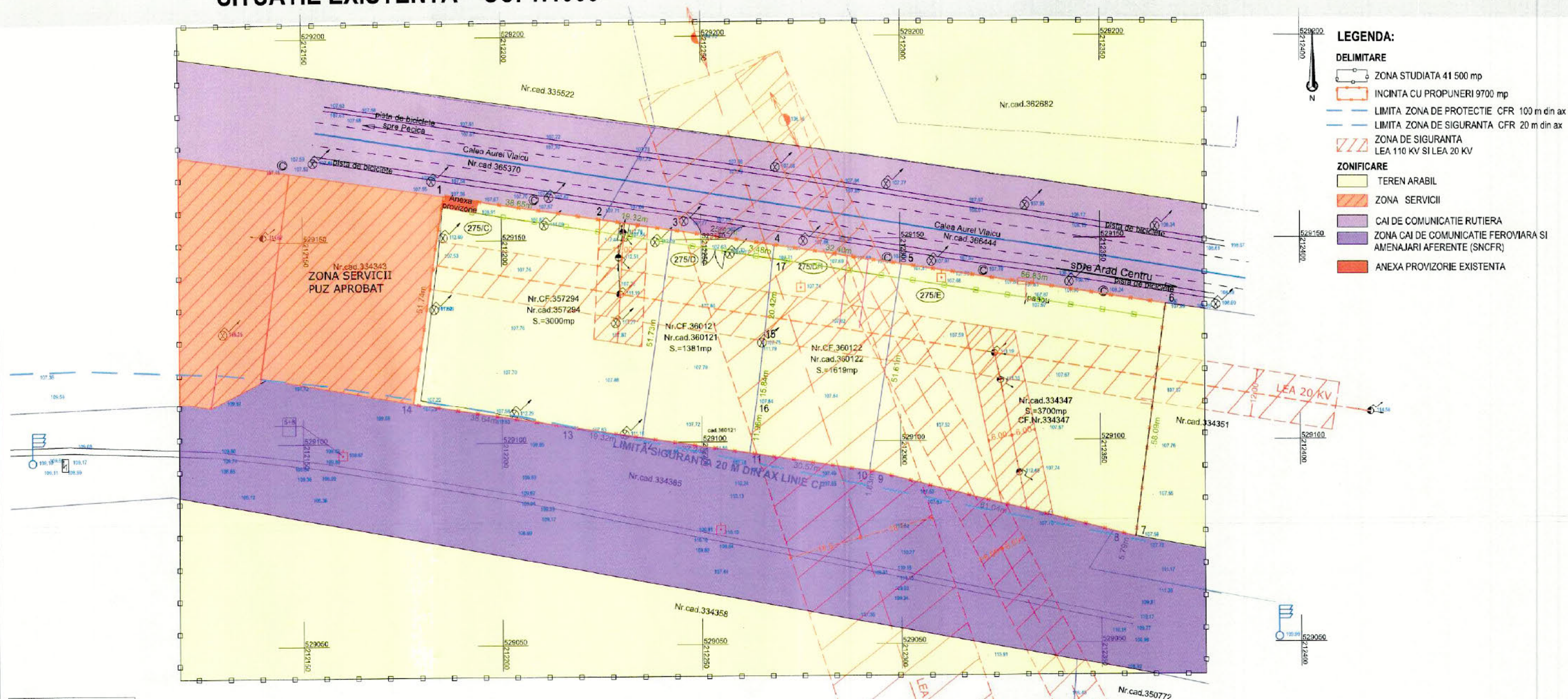
In zona de protectie sunt propuse urmatoarele lucrari:

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT				
VERIFICATOR				
STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015		
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA		Nr. proiect: 28/2024		
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE		Faza: P.U.Z.		
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E		Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA		Plansa nr.: 01
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 5 000 2 000	Format: A3	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin	Data: MAI 2024		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta			
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



Parcela (357294)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
3	529152.366	212242.893	51.729
12	529101.218	212234.964	19.325
13	529104.056	212215.849	38.640
14	529109.838	212177.644	51.737
1	529160.996	212185.364	38.651
2	529155.243	212223.584	19.324

S(357294)=3000.00mp P=219.405m

Parcela (360121)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
15	529124.772	212265.582	15.837
16	529109.062	212263.583	11.961
11	529097.219	212261.907	27.238
12	529101.218	212234.964	51.729
3	529152.366	212242.893	25.923
4	529145.507	212268.327	3.476
17	529145.058	212267.893	20.417

S(360121)=1380.95mp P=156.581m

Parcela (360122)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
5	529143.684	212300.369	51.613
10	529092.730	212292.145	30.569
11	529097.219	212261.907	11.961
16	529109.062	212263.583	15.837
15	529124.772	212265.582	20.417
17	529145.058	212267.893	3.476
4	529145.507	212268.327	32.403

S(360122)=1618.29mp P=166.277m

Parcela (334347)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
10	529092.730	212292.145	51.613
5	529143.684	212300.369	66.826
6	529133.738	212366.450	58.089
7	529076.158	212358.762	5.792
8	529077.571	212353.145	61.037
9	529092.458	212293.951	1.826

S(334347)=3700.08mp P=245.184m

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Informatia: Dorin, nr. 6 Anexa CP 151/22 Tel: 071 558 171 Email: stacons@stacons.ro www.stacons.ro		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA Nr. proiect: 28/2024		
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh. Crainic Dorin arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	Scara: 1:1000 Format: A3 Data: MAI 2024	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE Faza: P.U.Z. Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA Plansa nr.: 02 URB	

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



Parcela (367294)					Parcela (360122)				
Nr. Pct.	Coordonate p.ct. de coord.		Longitud latitud		Nr. Pct.	Coordonate p.ct. de coord.		Longitud latitud	
	X [m]	Y [m]	D (1+1)			X [m]	Y [m]	D (1+1)	
3	629152.386	122242.963	51.729		5	529143.684	12309.369	51.613	
12	629101.218	122242.964	19.135		10	529092.730	12292.145	30.869	
13	629104.058	122152.849	38.640		11	529097.219	12281.307	11.061	
14	629101.218	122177.644	51.737		16	529102.962	12293.583	15.837	
1	629160.996	122185.364	36.651		15	529124.772	12295.582	20.147	
2	629155.243	122223.984	19.324		17	529145.058	122687.893	3.476	
S(367294)=3000.00m Pw2=19.405m					S(360122)=19.23m Pw6=16.277m				
Parcela (360121)					Parcela (363437)				
Nr. Pct.	Coordonate p.ct. de coord.		Longitud latitud		Nr. Pct.	Coordonate p.ct. de coord.		Longitud latitud	
	X [m]	Y [m]	D (1+1)			X [m]	Y [m]	D (1+1)	
15	529124.772	12265.582	27.830		10	529092.730	12292.145	30.869	
16	529101.218	12263.583	19.135		5	529143.684	12309.369	51.613	
12	529097.219	12261.907	15.137		6	529133.736	12366.456	58.089	
12	529101.218	12264.914	51.729		7	529076.175	12366.782	5.792	
3	629162.386	12242.863	25.923		8	529077.219	12365.145	11.061	
1	629101.218	12268.327	3.476		9	529092.458	12293.581	1.826	
2	629145.058	122687.893	20.417						
S(360121)=1380.50m Pw6=156.581m					S(334347)=3700.00m Pw6=245.16m				

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 673	99,7	-	-
Anexa provizorie	27	0,3	27	0,3
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40,0
Alee carosabila	-	-	1 100	11,4
Platforme, alee	-	-	665	6,8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2 088	21,5
Spatii verzi	-	-	1 940	20,0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

Funcțiune dominantă:
IS - UNITATEA PRINCIPALĂ - SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT
Funcțiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

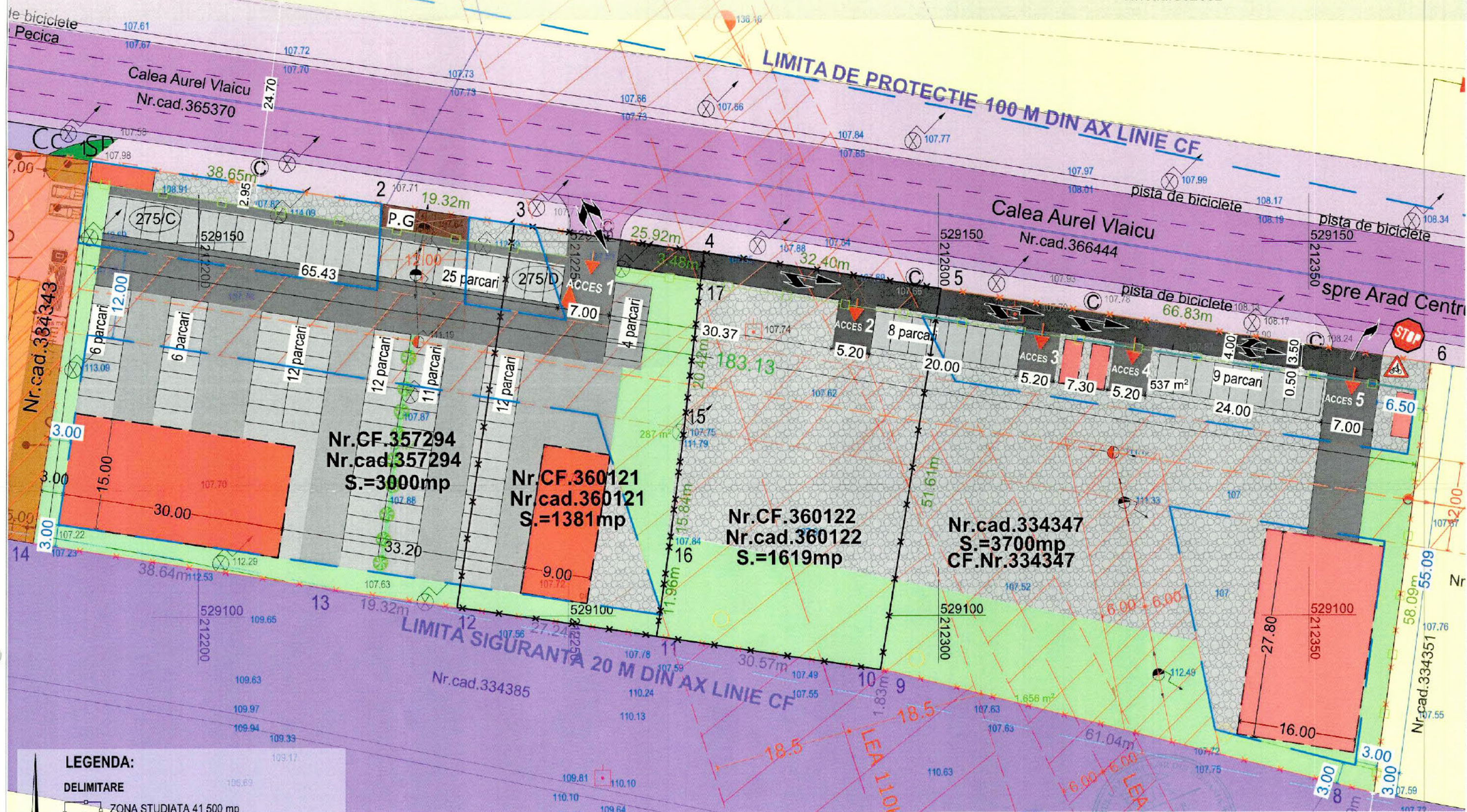
CALITATE		NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT						
VERIFICATOR						
 STACONS proiectare & consultanta Autentificat Statut nr. 5 din 02/10/2019 tel. 0754 606 151 stacons_proiectare@yahoo.com www.stacons.ro		 ISO 9001:2015		Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA 		Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE		NUME	Scara:	Format:	Titlu proiect:	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A2	INTOCMIRE PUZ SI RL CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta				municip. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		Data:	MAI 2024	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
						Plansa nr.: 03 URB

 ZONA EDIFICABILA

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Sibiu, Str. Decebal, nr. 5, Road CP 517033 tel: 0751 436 751 stacons_ano@stacons.ro www.stacons.ro				 ISO 9001 : 2015	
				Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA Nr. proiect: 28/2024	
				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLCD CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE Faza: P.U.Z.	
				mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
				Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Plansa nr.: 05_URB	
SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:1000	Format: A3	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682



LEGENDA:

DELIMITARE

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

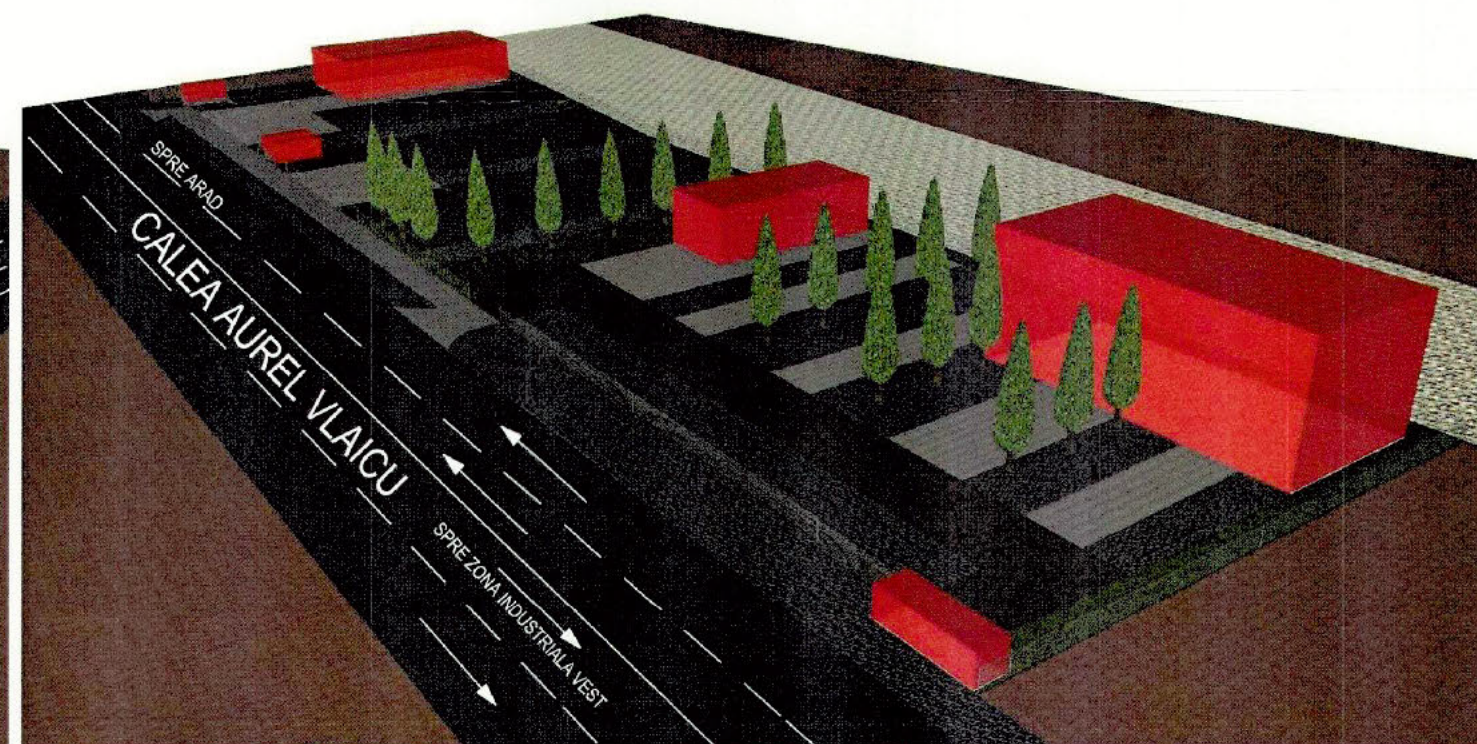
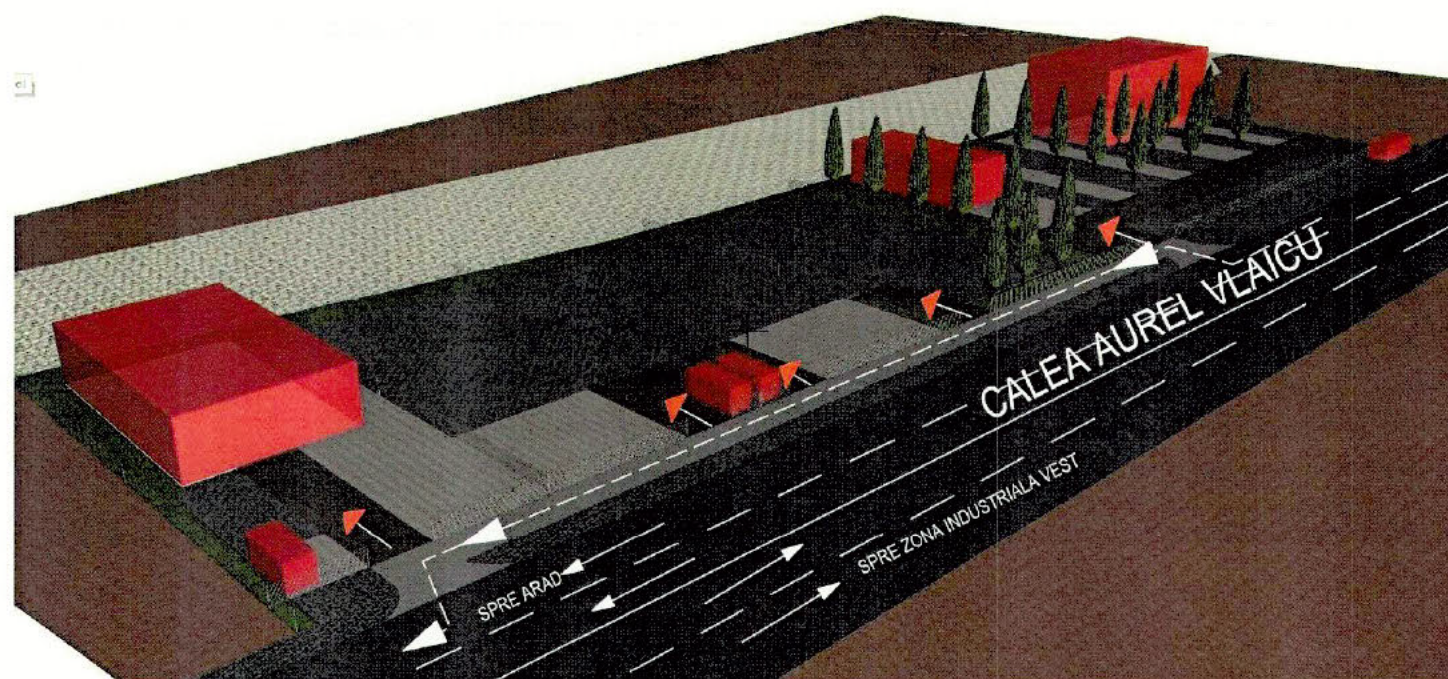
ZONIFICARE

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

PROPOS

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Nr. 10/2013 Nr. 10/2013 Nr. 10/2013					
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E Titlu plansa: MOBILARE URBANA					Nr. proiect: 28/2024 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: 06 URB
SPECIFICATIE	NUME				
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta				
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Bucuresti, Romania, Str. 13 Noiembrie 1989, Nr. 13 Tel: +4031 426 111 stacons_garf@stacons.ro www.stacons.ro				Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
 InterCert ISO 9001:2015				Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME		Scara:	Format:	Titlu plansa: ILUSTRARE URBANISTICA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			A3	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				Plansa nr.: 07 URB

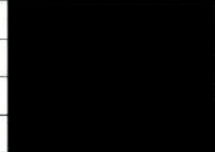


PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr.267 din 17 mai 2024
"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - MAGAZIN DE MOBILA"
BENEFICIARI : IVASCO DUMITRU si MOGIRZAN MARINELA

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

AMPLASAMENTUL STUDIAT
"CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE,
SERVICII, DEPOZITARE"

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Subsidiul Cluj-Napoca, nr. 4 Arad C.P. 35153 tel. 3721 830 731 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro		 ISO 9001 : 2015		Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA Nr. proiect: 28/2024	
SPECIFICATIE	NUME			Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta			mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			Titlu plansa:	Plansa nr.: 08 URB

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 334347 Arad

Nr. cerere	158635
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198155493



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334347	3.700	imobil înscris în CF sporadic 310540; 310540.CGXML

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

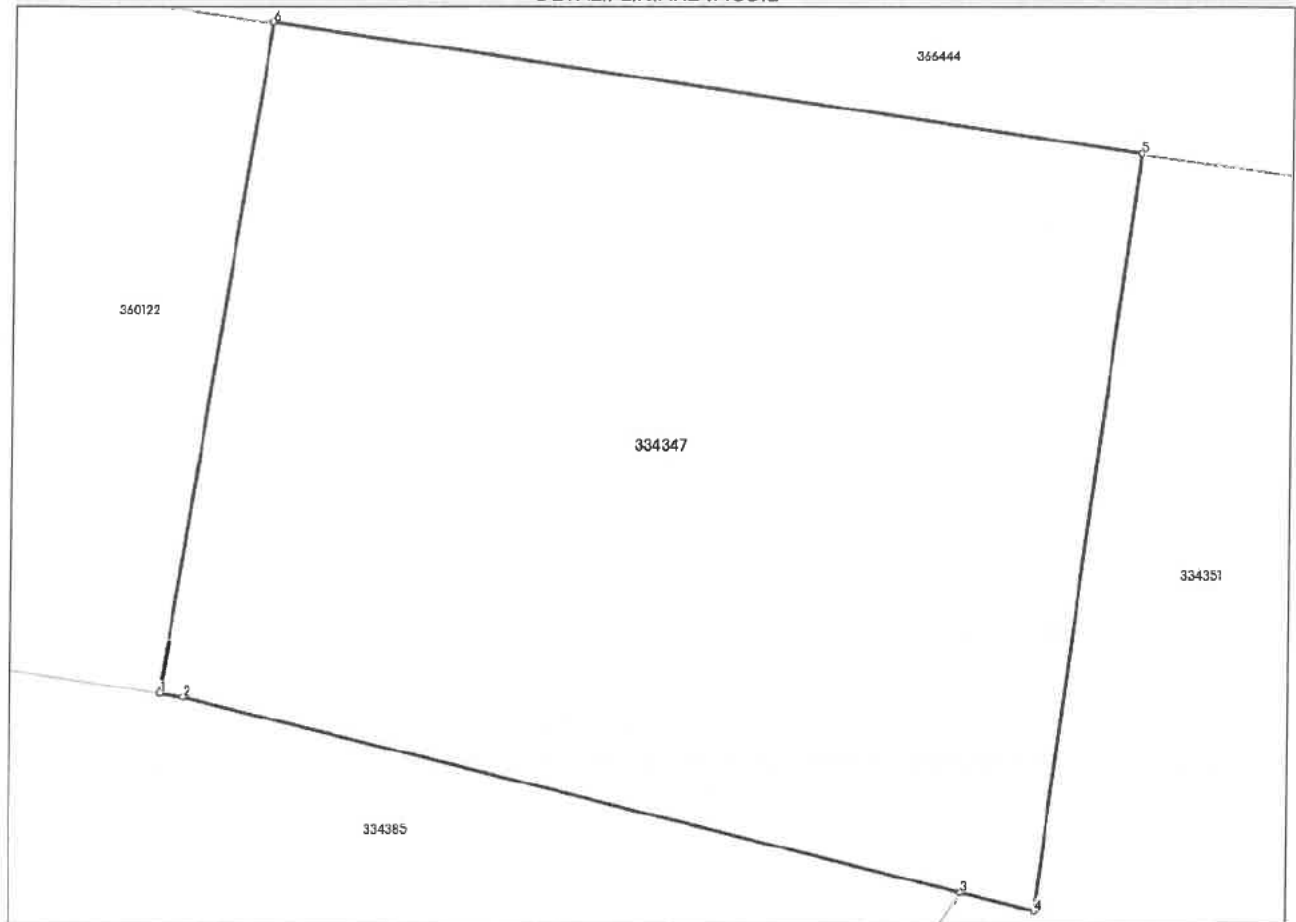
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334347	3.700	imobil înscris în CF sporadic 310540; 310540.CGXML

* 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	3.700	142	A1465/11/1/3/2	-	

Lungime Segmente

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

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

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de 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,

05/12/2025, 09:22

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360121 Arad

Nr. cerere	158636
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198156006



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360121	1.381	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

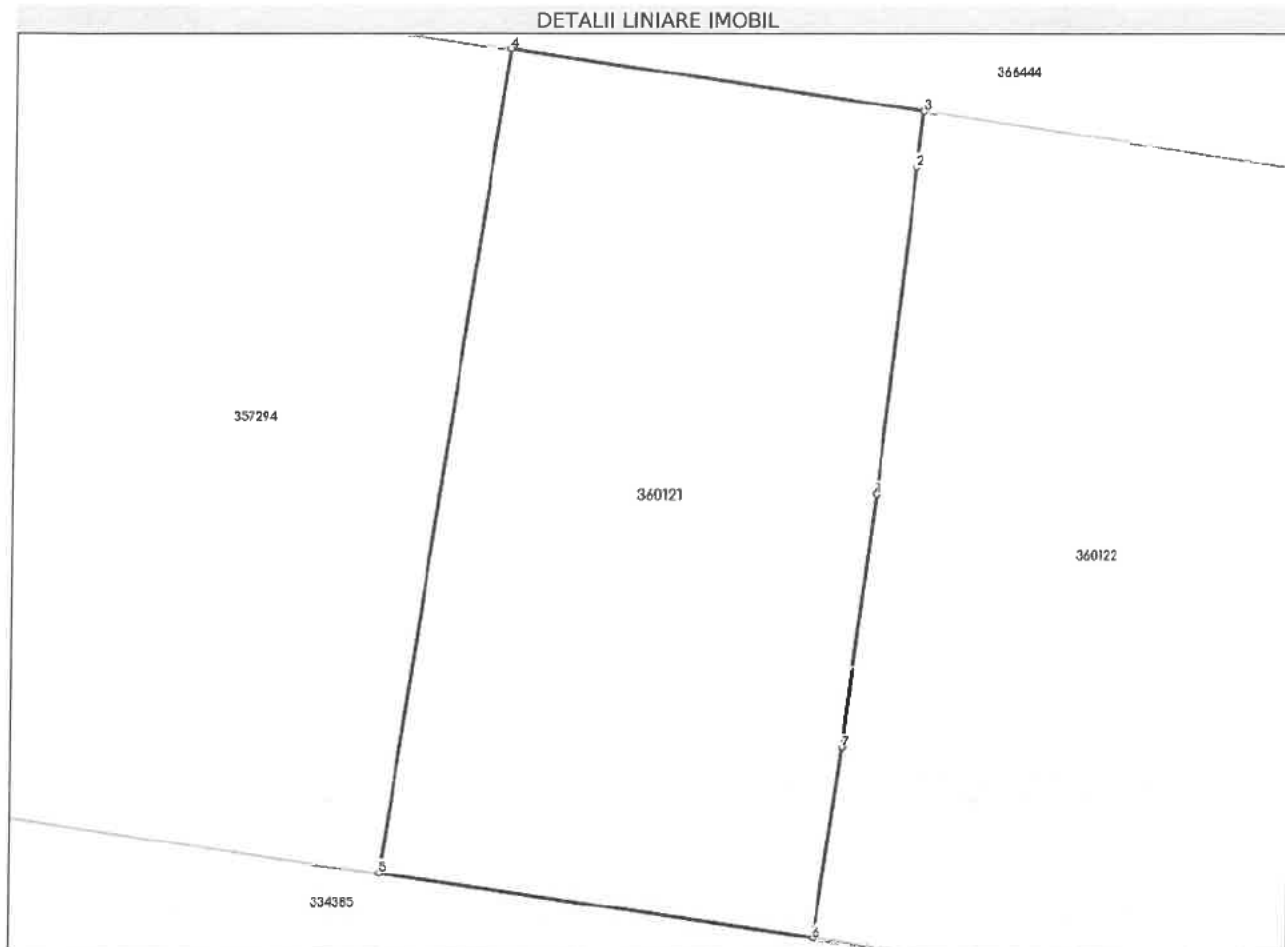
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360121	1.381	

* 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	1.381	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/12/2025, 09:22

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 360122 Arad

Nr. cerere	158637
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198156005



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360122	1.619	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

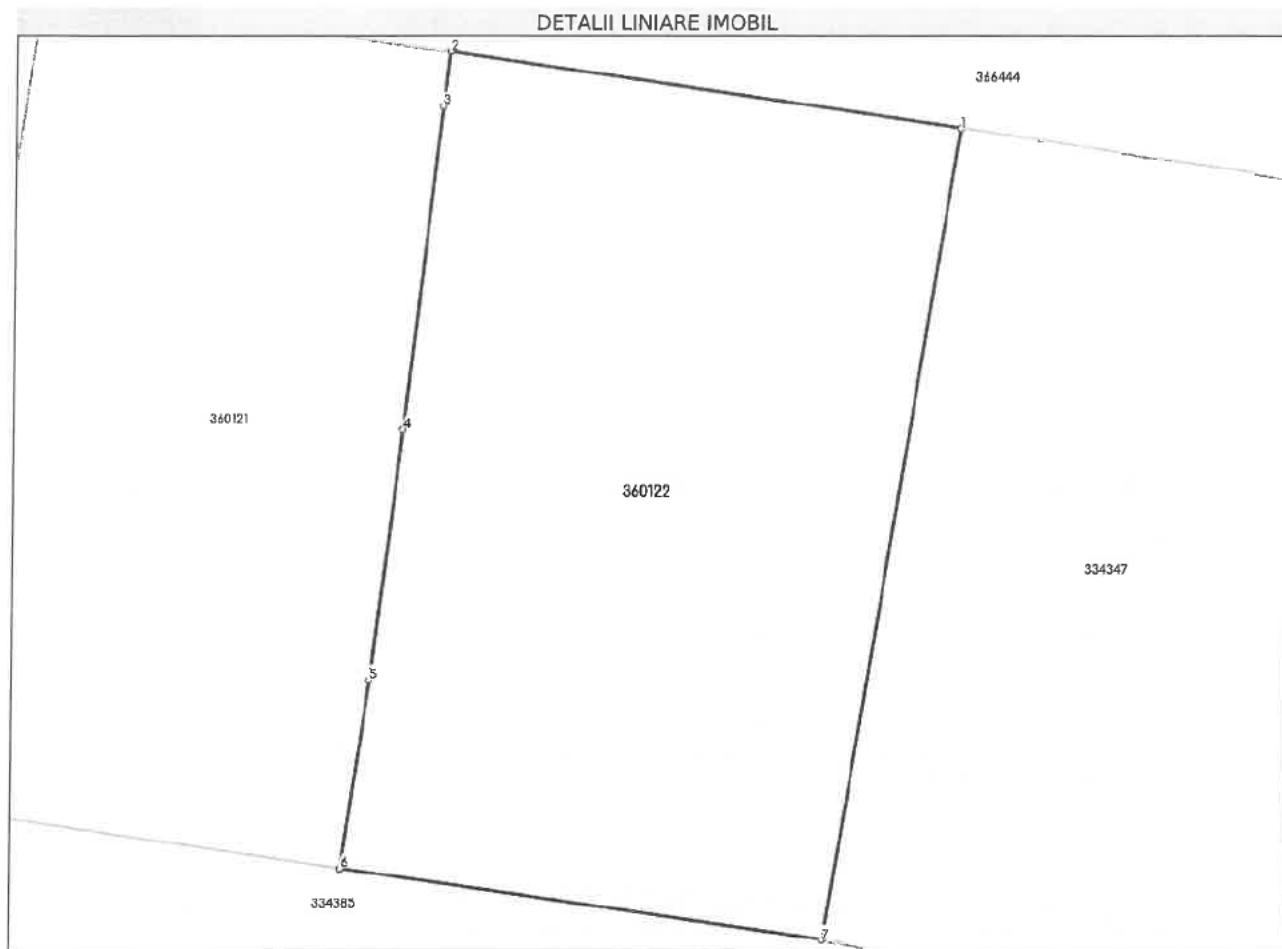
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360122	1.619	

* 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	1.619	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/12/2025, 09:22

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357294 Arad

Nr. cerere	158638
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare

100198156007



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357294	3.000	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

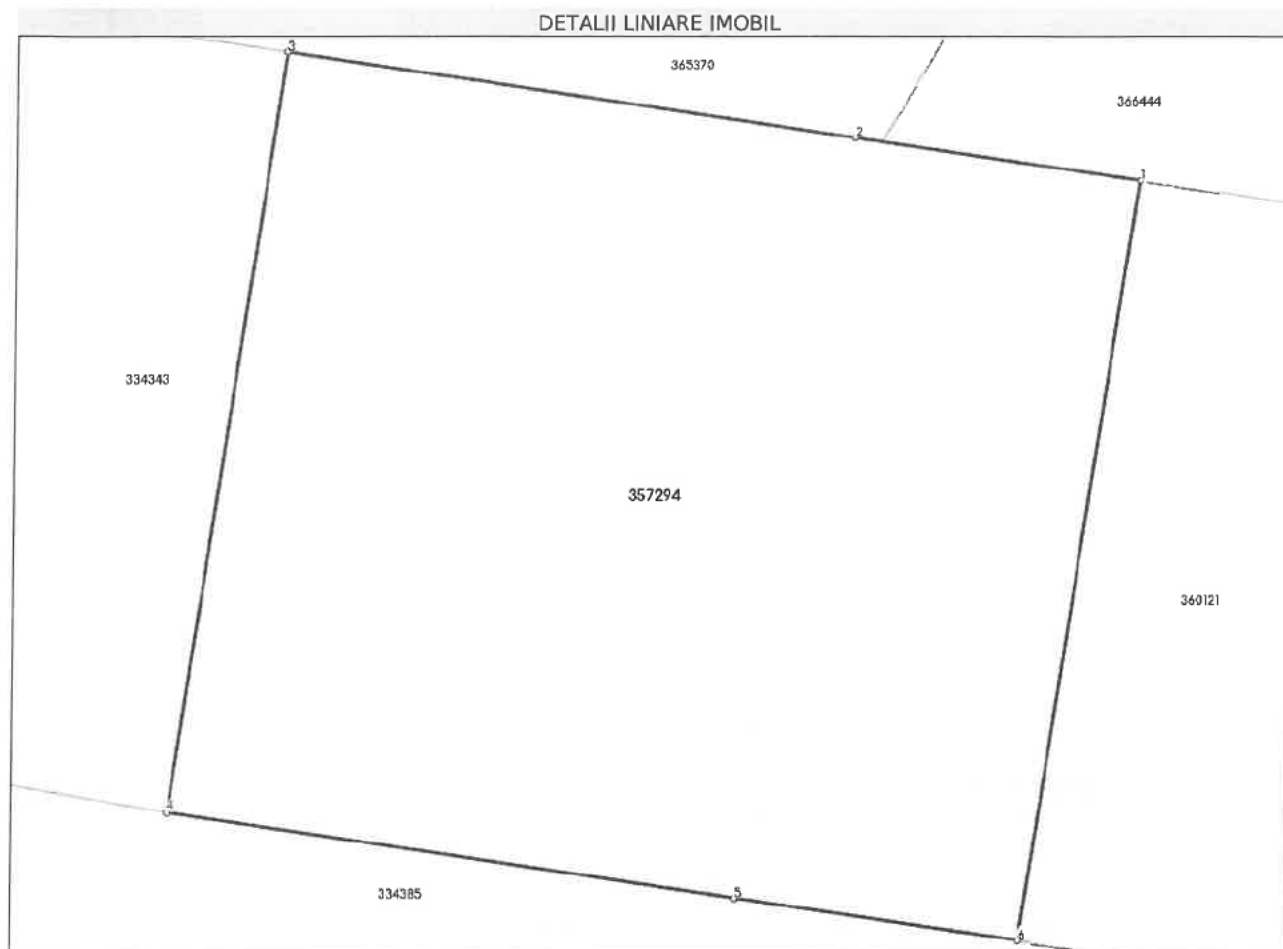
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
117669 / 21/07/2021		
Act Notarial nr. 871, din 20/07/2021 emis de Batea Cosmin Razvan;		
C1	Intabulare, drept de UZsi SERVITUDE de trecere subterana de suprafata sau aeriana 1) E-DISTRIBUTIE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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357294	3.000	.

* 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	3.000	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/12/2025, 09:23

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2115 / 2025

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

1. **Beneficiar:** JURCOI GHEORGHE
2. **Executant:** Mann Sebastian-Toma
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
plan sit	12.08.2025	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
764	17.05.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
anexe	12.08.2025	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2115 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC IN SCOPUL:

INTOCMIRE PUZ SI RLU "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", conform C.U. 764/2024 emis de Primaria Mun. Arad.

Amplasamentul zonei supusa investitiei este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, UAT Arad, Jud. Arad, identificat prin nr. cadastral 357294, 360121, 360122 si 334347 înscris în cartea funciară nr. 357294 Arad, cartea funciară nr. 360121 Arad, cartea funciară nr. 360122 Arad si cartea funciară nr. 334347 Arad. Masuratorile topografice necesare pentru realizarea investitiei au fost realizate pe suprafata de 9700mp.

Planul topografic este întocmit în scopul prevazut în certificatul de urbanism nr. 764/2024 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.

În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.

În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
334347	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 334347 pe o suprafata de 3700 mp!
360122	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 360122 pe o suprafata de 1619 mp!
360121	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 360121 pe o suprafata de 1381 mp!
357294	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 357294 pe o suprafata de 3000 mp!
-	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 98640/14.08.2025: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

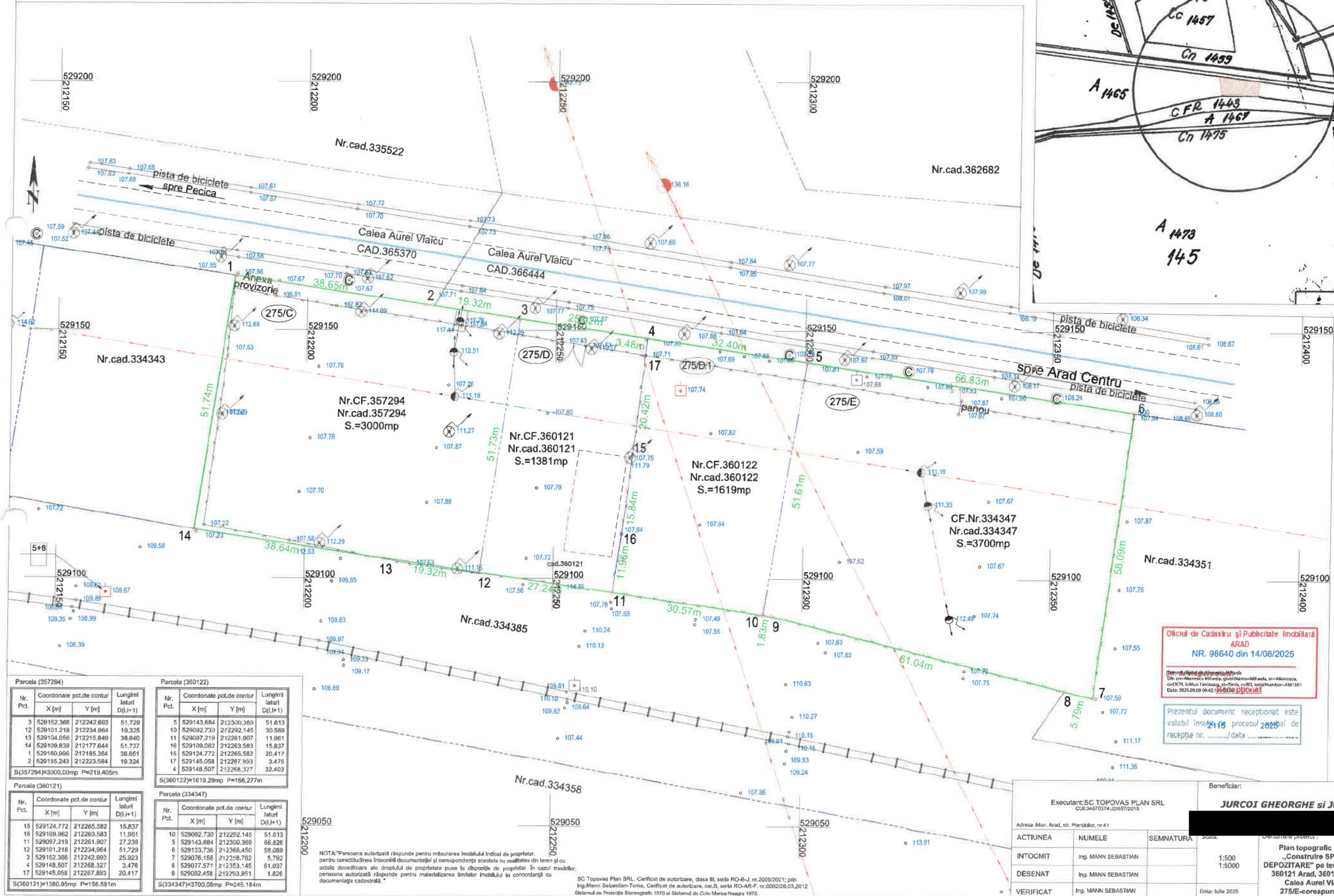
**Inspector
Mihaela Alionescu**

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

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/O, 275/D/1, 275/P
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala
357294, 360121, 360122, 334347		Arad

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

A hand-drawn map of a land area, possibly a survey or a plan. The map features several rectangular plots and a large circle. Labels include 'A 1400/2' at the top, 'Cc 1457' and 'Cn 1459' within a central rectangle, 'A 1465' to the left of the circle, 'C FR 1443', 'A 1467', and 'Cn 1475' within the circle, 'A 1470' to the right, and 'A 1473' and '145' at the bottom. A small red-shaded rectangle is located on the right side of the circle. The map is drawn with black lines on a white background.



LEGENDA:

- temperatur
- firid electrica aerisare
- stalp de joase terestru
- constructie casa
- constructie anexa
- gard piasa
- gard beton/ plac betonate
- gard metalic
- canin de vizitare telefon
- gura vizitara canalizare
- punct statie
- epometru
- aerisator gaz
- aerisator gaze
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- hidroant
- ripola
- numar cadastral
- post trafu

Sebastian-Toma
Mann

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI: 34607374/29572015			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA		Proiect Nr.
Adresa: Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41					
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara:	Denumirea proiect :	
INTOCMIT	Ing. MANIN SEBASTIAN		1:500 1:5000	Plan topografic necesar Intocmirii PUZ si RLU: „Construile SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE” pe terenurile Inscrise In CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E-corespunzator Avizului de Oportunitate	
DESENAT	Ing. MANIN SEBASTIAN				
VERIFICAT	Ing. MANIN SEBASTIAN		Data: Iulie 2025		

Ca urmare a cererii adresate de către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCRETIA.

înregistrată
cu nr. 66303/01.08.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 17763/27.02.2025 și nr. 26525/24.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 10 din 08.04.2025

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

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

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

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- funcțiuni existente: parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic.
- folosința actuală: terenul este proprietate privată, Stot = 9.700,00 mp, identificat prin:

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

3. Indicatori urbanistici:

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

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform **Certificatului de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024.**

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

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

7. 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.

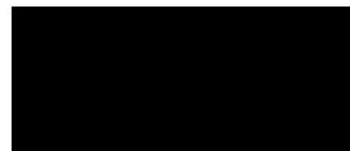
Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

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. 764 din 17.05.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședințelor **C.T.A.T.U. din data de 19.08.2024 și data de 13.03.2025.**

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

ARHITECT SEE



PMA -A5-12

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

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

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

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

- Prin adresele înregistrate cu nr. 66505/01.08.2024, respectiv 17763/27.02.2025 și 26525/24.03.2025 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 26.03.2025-04.04.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 26.03.2025 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 ședințelor Comisiilor Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizate în data de 19.08.2024, respectiv 13.03.2025.

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

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

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

Cu stimă,

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței	.04.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel	08.04.2025

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE
ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

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

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si 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 si 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 Monimente, 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	26.03.2025-04.04.2025
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monimente**

Beneficiar

Elaborator

CONCEPT PROPUS SC. 1:500

STUDIU DE OPORTUNITATE

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

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

DELIMITARE

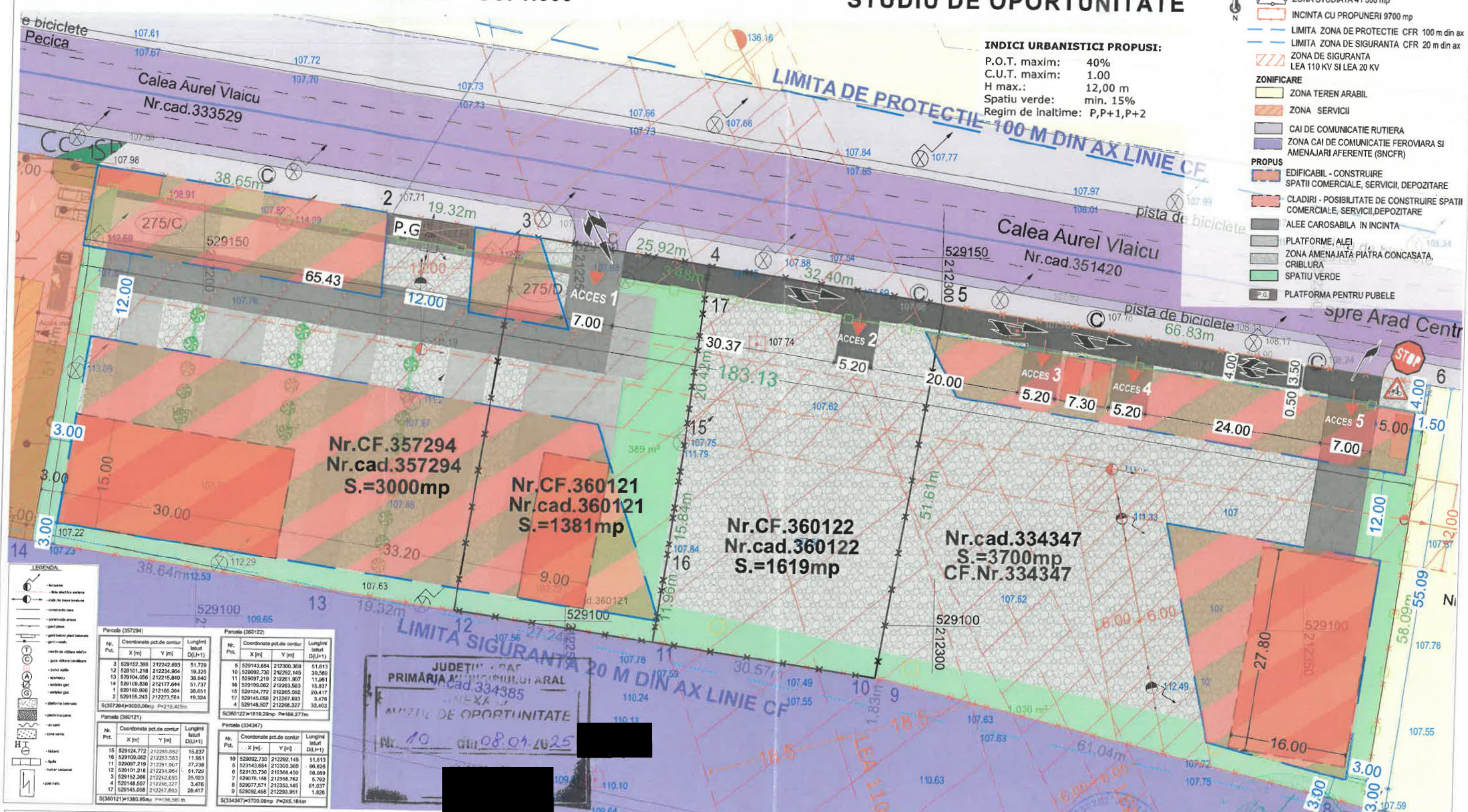
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

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

PROPUȘI

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



Parcela (357294)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit D(J+1)	
3	529152.386 212242.693	51.729	
12	520101.218 212234.954	19.325	
13	520104.656 212215.849	38.640	
14	529108.836 212177.694	51.737	
1	529160.096 212165.364	38.651	
2	529155.243 212273.524	19.324	
S(357294)=3000.00mp P=219.45m			
Parcela (360121)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit D(J+1)	
15	529124.772 212265.992	15.837	
16	529109.082 212253.583	11.961	
11	529097.219 212251.507	27.238	
12	529101.218 212234.954	51.729	
3	529152.386 212242.693	25.923	
4	529148.597 212246.327	3.476	
17	529145.058 212257.893	26.417	
S(360121)=1380.95mp P=105.521m			
Parcela (360122)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit D(J+1)	
5	529143.684 212300.369	51.613	
10	529092.730 212292.145	30.569	
11	529097.219 212261.907	11.961	
16	529109.082 212263.583	15.837	
15	529124.772 212265.992	20.417	
17	529145.058 212267.893	3.476	
4	529148.597 212268.327	32.403	
S(360122)=1619.29mp P=168.277m			
Parcela (334347)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latit D(J+1)	
10	529092.730 212292.145	51.613	
5	529143.684 212300.369	66.826	
6	529133.750 212366.450	58.089	
7	529076.158 212358.762	5.762	
8	529077.571 212353.145	61.037	
9	529092.458 212293.951	1.826	
S(334347)=3700.08mp P=245.184m			

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

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

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Soseala Dorobanta, nr. 5 Arad CP 310132 tel. 0371 508 011 www.stacons.ro					
ISO 9001 : 2015					
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA					Nr. proiect: 28/2024
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE					Faza: S.O.
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E					
Titlu plansa: CONCEPT PROPUS					Plansa nr.: 03 URB
SPECIFICATIE	NUME				
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta				
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				



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
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 43978/A5/17.06.2025

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

Către,

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

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

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

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

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.43978/A5/ 18.06.2025

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

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

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

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.43978/13.05.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 30.05.2025.

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 334343, SC SPRINT INVESTMENT 2000 SRL, SC DIRECȚIA PATRIMONIU.

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



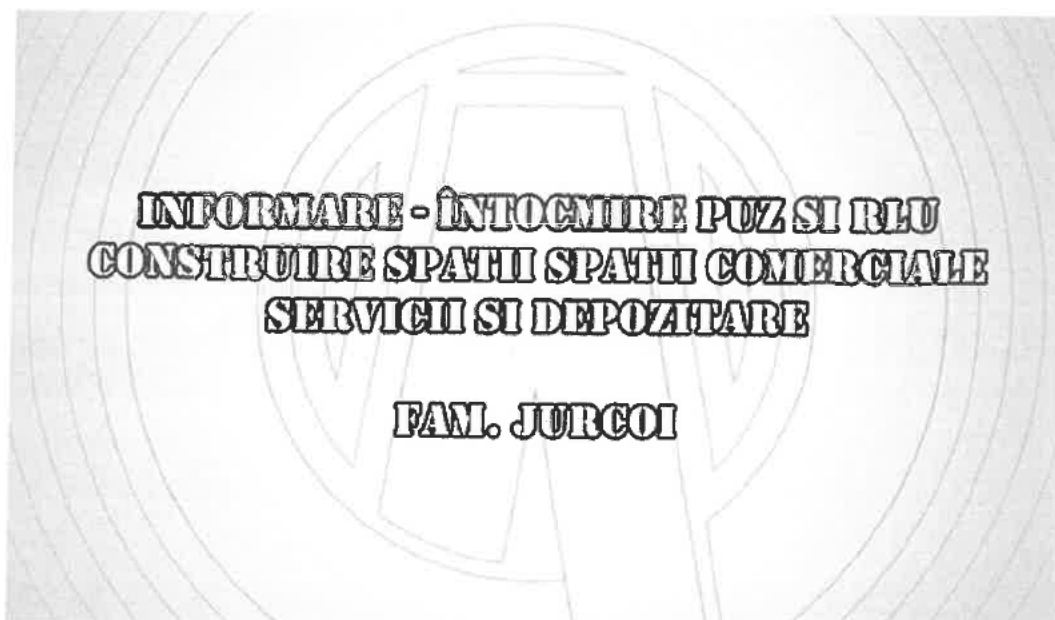
	Funcția	Nume prenume		Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		17 IUN. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.06.2025

Red. A.G./2ex

 ARADOBIECTIV ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

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

 4 august 2025 | By Arad Obiectiv

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

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

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

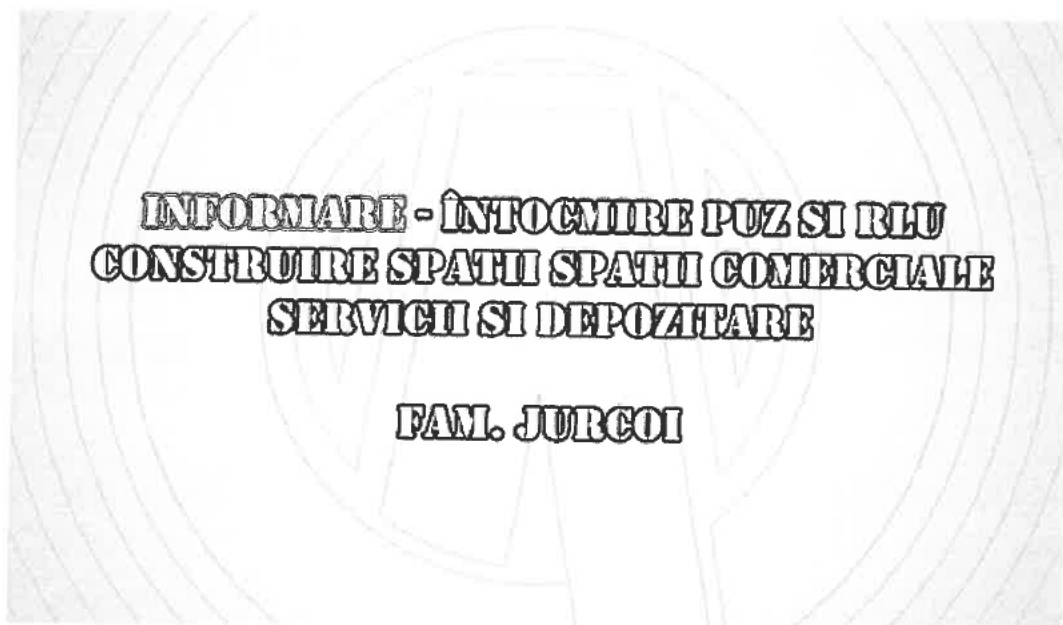


ARADOBIECTIV**ARADOBIECTIV**

Advertorial (P)

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

1 august 2025 | By Arad Obiectiv



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

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

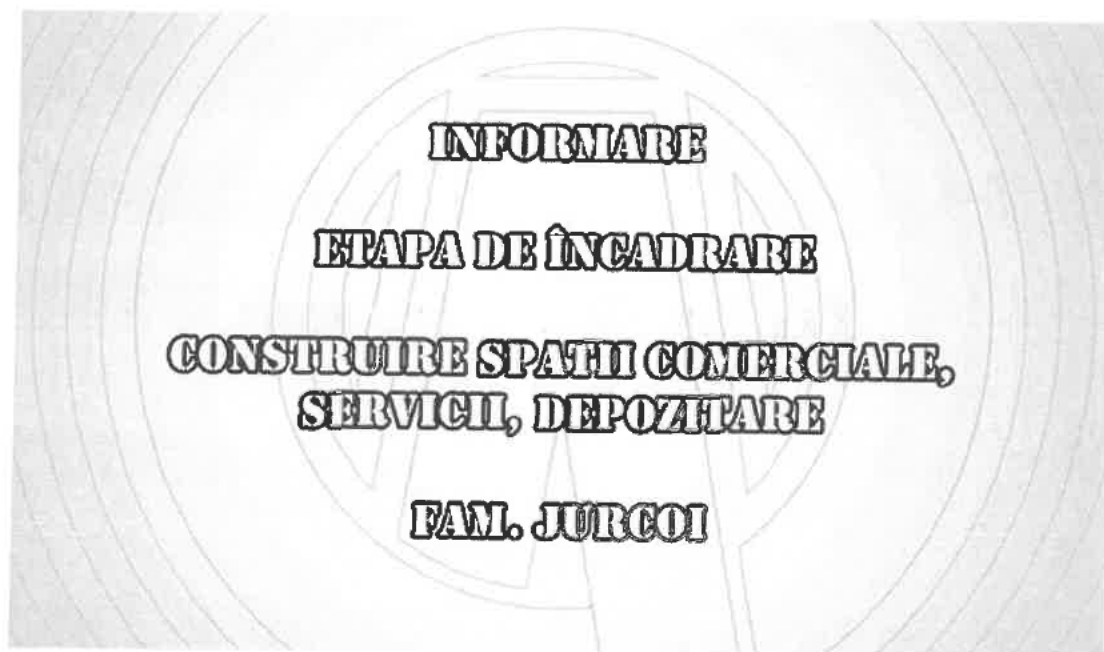
Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, in termen de 18 zile de la publicarea anuntului.



 ARADOBIECTIV ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

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

 26 august 2025 | By Arad Obiectiv

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

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





LISTA CENTRALIZATOARE AVIZE OBTINUTE

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

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

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

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





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

Ca urmare a notificării adresată de **JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA**, [redacted] privind planul „PUZ și RLU: Construire spații [redacted] propus a fi realizat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF nr.357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad, înregistrată la ANMAP - DJM Arad cu nr. 2866/R/14376 din 05.08.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și HG nr. 332/2025;
 - OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
 - HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
 - 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;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și a:
- Deciziei nr. 30/11.04.2025, nr. 39/14.04.2025 și nr. 412/16.07.2025, emise de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 20.08.2025 și a completărilor ulterioare înregistrate la ANMAP - DJM Arad cu nr. 3159/R/15849 din 28.08.2025;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. 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 „PUZ și RLU: Construire spații comerciale, servicii, depozitare”, propus a fi realizat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF nr.357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad, titulari **JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA**, 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 planului este situat în partea de N-V a municipiului Arad, la sud de Calea Aurel Vlaicu. Suprafața amplasamentului este de 9700 mp și este identificat prin C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347.

Destinația conform PUG este intravilan, în UTR 24, categoria de folosință actuală este arabil.

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

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism:

- stabilirea funcțiunilor și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului;
- reglementarea accesurilor în incintă din strada adiacentă;
- reglementarea branșării infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirii față de aliniament și distanțele față de

- limitele laterale și posteriore ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incintă, alei pietonale;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- sistematizarea verticală a terenului;
- se vor rezolva disfuncționalitățile zonei studiate;
- respectarea limitelor de siguranță și de protecție LEA și CFR;

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea zonei cu funcțiunea de servicii, depozitare, comerț prin realizarea unor construcții cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E

Incinta amenajată va fi alcătuită din:

- zone construibile în interiorul careia se vor amplasa construcții cu spații: servicii, depozitare, comerț;
- drum de incintă;
- platforme - parcare se va face exclusiv pe proprietate și vor fi pavate/asfaltate cu sistem de preluare a apelor pluviale;
- zone verzi amenajate;
- împrejmuirea este existentă;
- amenajări aferente cum ar fi semnalistică, obiecte edilitare;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate (minim 25 locuri de parcare) și reprezentate estimativ 130 locuri de parcare, pentru servicii-depozitare-comerț;

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor amenaja spații verzi/împrejmuite sau cu plantatii de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 15% pentru funcțiunea servicii.

Modernizarea circulației

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază $R = 6,00$ m la banda de circulație de 3.50-4.00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Se propune o bandă de circulație (3.50 - 4.00 m) în incintă, pe limita de proprietate. Se va asigura un acces din C.A.Vlaicu și o ieșire în capătul parcelei studiate. Din această bandă se asigură 5 accese în incintă.

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Supfațata (mp)	Procent (%)	Supfațata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	9 700	100%	-	-
Zona pentru construcții servicii, depozitare, comerț	-	-	3880	40.0%
Alee carosabilă	-	-	1 100	11.4%
Platforme , alei	-	-	665	6.8%
Zona amenajată piatră concasată	-	-	2600	26.8%
Spații verzi	-	-	1 455	15.0%
TOTAL	9 700	100%	9 700	100%

Alimentarea cu apă - va fi asigurată din rețeaua existentă a municipiului Arad;

Canalizare menajeră - incinta va fi racordată la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului;

Canalizarea pluvială

- apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă;

- apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere/rigole carosabile, preepurate într-un separator de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă;

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

Gospodăria comunală

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

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

Incinta propusă spre reglementare se învecinează direct cu următoarele imobile:

La Nord: DN 7E 275 Calea Aurel Vlaicu

- proprietate publică Calea Aurel Vlaicu UAT Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 și CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.

- proprietate publică Mun. Arad, Consiliul Local Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

La Vest: Zonă servicii (PUZ aprobat),

- proprietate privată Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificată prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

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

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

- proprietate publică UAT Arad, extravilan, identificată prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

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

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

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

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea 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 propuse și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vâșelină), vopsele, solvenți.

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

"proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de 9700 mp fiind amplasată în partea de N-V a municipiului Arad, la sud de Calea Aurel Vlaicu.

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

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

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv:

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

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

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu s suprapune și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

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

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

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

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

Condiții specifice

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

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

Protecția solului și a subsolului:

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

- 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, lubrifianti etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- 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 către drumul de acces;

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;

- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

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

Protecția biodiversității:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație.

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;

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

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;

- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

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

- HCLM Arad nr.187/28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;

- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;

- HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

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

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

Documentația cuprinde:

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

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Arad Obiectiv” din 01.08.2025 și 04.08.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP - DJM Arad în 21.08.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Arad Obiectiv” din 26.08.2025.

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

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie cuprinde 6 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate

semne
Director e
Claudiu B

Șef Serviciu Avize, Acorduri și Autorizații
Claudiu BOCIORT

Întocmit, Emil HUSĂRAȘ

30325/21.10.2025

JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA

Adresă de corespondență: [REDACTED]

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

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'02,84" latitudine N; 21°16'07,61" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,88 m (107,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a volumelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



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.409/08.08.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCREȚIA

Localitatea: [REDACTED]

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, sau identificat prin CF nr. 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU: - CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF.357294 ARAD, 360121 ARAD, 360122 ARAD, 334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU, NR. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, - CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 28/2025

Proiectant: SC STACONS SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1686/08.08.2025

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. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

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

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

DR. S [REDACTED] MIHAELA

Red. As. P [REDACTED]



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 27465957 din 05/11/2025

Catre

GHEORGHE JURCOI, [REDACTED]

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

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT

Nr. 27465957 / 05/11/2025

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza **PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:** A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 341313/13.08.2025 anexat; B. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartin UO ARAD; C. LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, ESTE ECHIPATA IN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA”. Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA 20 kV INCLUSIV STALPII ADIACENTI; D. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; E. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. F. **PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA**, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; G. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; H. La executarea lucrarilor propuse in zona LEA 110kV vor fi respectate reglementarile in vigoare; I. Inainte de inceperea lucrarilor va fi solicitata prezenta unui delegat din partea UO IT Arad; J.

Este interzisă amplasarea de construcții, imprejmui, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricaror alte obiecte la o distanță mai mică de 18,5 metri față de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; K. Pt. obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) și copie Aviz de amplasament(PUZ); L. Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri în funcție de gradul de rezistență la foc și categoria de pericol de incendiu a construcțiilor propuse, cf. PE 101 A/85; M. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviație max. a LEA 20 kV ex. și cel mai apropiat elem. al clădirilor pr., fără să constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; N. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. și cel mai apropiat elem. al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; O. Dist. de sig. mas. în plan orizontal, la apropiere, între LES 20kV, LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00, ord. 239/2019; P. Stâlpii LEA 110kV, LEA 20 kV în dreptul traversărilor sau apropiierilor să se mențină în afara zonei de siguranță a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019; Q. Dist. min. mas. pe verticală în zona LEA 110kV, LEA 20kV, între cond. inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; S. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00; T. Dist. de sig. (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES 20kV, LES 0,4kV ex. să se mențină la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. în ax drum va fi min 1m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00; U. Dist. min. mas. pe orizontală între conductă subterană de apă, canalizare pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 110 kVex. (APROPIERE, TRAVERSARE), să fie 5m, NTE 003/04/00; V. Dist. min. mas. pe orizontală între conductă subterană de apă, canalizare pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), să fie 2m, NTE 003/04/00; W. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. între armăturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00; X. Dist. min. la TRAVERSAREA măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m. Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA cu prize de pământ 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priză de pământ a armăturile metalice ale conductelor subterane pr. și cea mai apropiată fundație sau pp a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00; Y. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; Z. Dist. min. măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; AA. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontală între armăturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 20 kV, LEA 110 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. între priză de pământ (10 ohmi) a armăturile metalice și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigură asistență tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR**, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

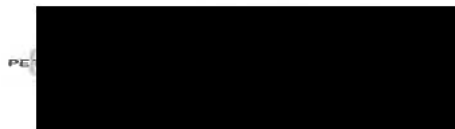
În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 764 / 17/05/2025, respectiv pana la data de 17/05/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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



Intocmit
Huruba Petrica



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

Responsabil _____

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

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

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

CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A REȚELOR ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT

Nr. 341313 / 13/08/2025

1. Părțile Contractului

Între REȚELE ELECTRICE ROMANIA SA cu sediul în localitatea București, sector 3, Bd. Mircea Voda, nr. 30, cam 333, et 3, telefon nr. 0372-545702, fax nr. 0372857277, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. J2002001859405, CUI nr. 14507322, cont nr. RO54CITI0000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Peste Mihai având funcția de Director General, prin împuternicit Ciortan Mircea Ioan având funcția de Manager Zona Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,

și

persoana juridică/persoana fizică GHEORGHE JURCOI cu sediul/domiciliul în localitatea Arad, județul/sectorul Arad,

/ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul, CUI nr., cont nr. deschis la Banca, reprezentat(ă) prin având funcția de prin împuternicit conform împuternicirii nr. din data telefon email

titular al certificatului de urbanism și în calitate de solicitant al avizului de amplasament, denumit în continuare „Solicitant”,

denumite în continuare în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”,

având în vedere:

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

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

2. Obiectul Contractului

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

3. Documentele Contractului

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

Rețele Electrice România S.A.
B-dul. Mircea Voda 30, et. 3, Sector 3, București
Nr. de ordine în Registrul Comerțului J2002001859405. Căd Unic de înregistrare 14507322.
Capital social subscris și vărsat 580.355.660 lei
www.reteleelectrice.ro

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

4. Durata Contractului

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

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

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

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

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

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

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

8. Caracterul confidențial al Contractului

- 8.1. Pe durata derularii Contractului, o Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți:
 - a. de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terțe părți;
 - b. de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.
- 8.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
- 8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, după caz, dacă:
 - a. informația era cunoscută Părții înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
 - b. informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți pentru asemenea dezvăluire;
 - c. Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

9. COMUNICĂRI

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

a. în cazul unei comunicări către Operator:

Către: Rețele Electrice Romania S.A., Zona Arad;

Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;

Telefon: 0257-205702;

Fax: 0372-875274;

E-mail: l.tolca@reteleelectrice.ro;

În atenția: Tolca Lidia

b. în cazul unei comunicări către Solicitant:

Către: GHEORGHE JURCOI ;

Adresa: localitatea Arad , județul/sectorul Arad , str. Sp Gen David Praporgescu , nr. 32 ;

Telefon:0720768811

Fax: [●]

E-mail:

În atenția:

9.2. Documentele/comunicările scrise trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

9.3. Comunicările între Părți se pot face și prin poștă, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă o comunicare a fost transmisă prin poștă recomandată, aceasta va fi considerată ca fiind primită în data indicată pe confirmarea de primire. Dacă o comunicare este transmisă prin fax/e-mail, atunci aceasta va fi considerată ca primită în prima zi lucrătoare ulterioară datei la care a fost transmisă.

10. Dreptul de proprietate

10.1. Capacitățile energetice mutate/deviate ca urmare a realizării Lucrărilor sunt și rămân în proprietatea Operatorului.

11. Încetarea Contractului

11.1. Prezentul Contract încetează:

- a. la expirarea duratei de valabilitate a Contractului prevăzute la art. 4. de mai sus;
- b. în caz de forță majoră, conform art. 12.3. de mai jos;
- c. prin acordul Părților, materializat în scris, prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract;
- d. prin reziliere, de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, fără punerea în întârziere (aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării) și fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:
 - i. atunci când Solicitantul nu respectă termenele prevăzute la art. 7.1. și 7.2.;
 - ii. în situația nerespectării de către Solicitant a obligațiilor stabilite la art. 5, 7.5., 7.6., 7.8, 7.9.

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

12. Forța majoră

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

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

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

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

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

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

- 13.1. Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului (inclusiv cu privire la execuția, interpretarea, punerea în aplicare și încetarea acestuia).
- 13.2. În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în legătură cu acest Contract va fi soluționată de către instanța judecătorească competentă din România.
- 13.3. Prezentul Contract este guvernat și se interpretează conform legilor din România.

14. Alte clauze

14.1. În aplicarea art.3, documentația anexată va include și:

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

- 14.2. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă îndeplinirea obligațiilor sus-menționate până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru Lucrări.
- 14.3. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă obligația de a prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrării, într-un termen rezonabil, dar nu mai târziu de 30 (treizeci) zile de la momentul solicitării autorității competente.
- 14.4. Până la soluționarea cererii autorităților competente conform articolelor de mai sus precum și până la constituirea și intabularea dreptului de suprafață conform art. 15.1.i) b) de mai sus, toate termenele obligațiilor prevăzute la art. 6 în sarcina Operatorului a căror îndeplinire depinde de emiterea autorizației de construire aferente Lucrărilor - precum încheierea contractului de execuție, executarea și recepția Lucrărilor, se decalază corespunzător raportat la data emiterii de către autoritățile competente a autorizației de construire aferente Lucrărilor. Neîndeplinirea de către Operator a obligațiilor sale din rațiuni ce țin de întârzierea/imposibilitatea emiterii autorizației de construire de către autoritățile competente nu este considerată o neîndeplinire culpabilă.

15. Dispoziții finale

- 15.1. Solicitantul nu va putea transfera sau cesiona acest Contract și nici drepturile și obligațiile decurgând din acesta fără acordul prealabil scris al Operatorului.
- 15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.
- 15.3. Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.
- 15.4. Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.
- 15.5. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.
- 15.6. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.
- 15.7. Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și

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

- 15.8. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic PPC în ceea ce privește administrarea afacerilor și regulile interne. Codul Etic PPC poate fi consultat la următoarea adresă de web .
- 15.9. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranță Zero împotriva Corupției („Planul”), angajații săi obligându-se la onestitate, transparență și corectitudine în privința prestării activităților profesionale și de asemenea, același angajament este solicitat și partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri și instituții care contribuie la implementarea misiunii sale, sau care sunt implicate în activitățile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator și se angajează să respecte legile privitoare la protecția în muncă a minorilor și femeilor, legea egalității de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărțuirilor, legea libertății de a înființa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii și reprezentării, interzicerea muncii forțate, respectarea măsurilor de protejare a mediului înconjurător, respectarea condițiilor igienice și sanitare și respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuțiilor, asigurărilor și condițiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) și se referă la toate categoriile de persoane angajate în urma punerii în aplicare a Contractului. În cazul încălcării prezentului articol, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a solicita daune dovedite de la Solicitant.
- 15.10. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că firmele din Grupul PPC respectă prevederile Global Compact și în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmărește să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupție. Prin urmare, Operatorul interzice recurgerea la orice tip de promisiune, ofertă sau cerere necuvenită cu plată în bani sau alte foloase, în scopul de a obține un avantaj în relația cu propriul mandatar și această interdicție este extinsă la toți angajații. Solicitantul declară că a luat la cunoștință despre angajamentele asumate de Operator și se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul Grupului PPC și/sau în beneficiul angajaților. În cazul încălcării prezentului articol, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.
- 15.11. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege faptul că falsul în declarații va acorda Operatorului dreptul de a denunța unilateral Contractul, oricând și fără nicio formalitate și de a cere acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.
- 15.12. Contractul reprezintă întreaga voință și singura înțelegere a Părților referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract și anulează orice alte proiecte, înțelegeri anterioare, promisiuni, declarații, garanții sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părți în legătură cu acesta.

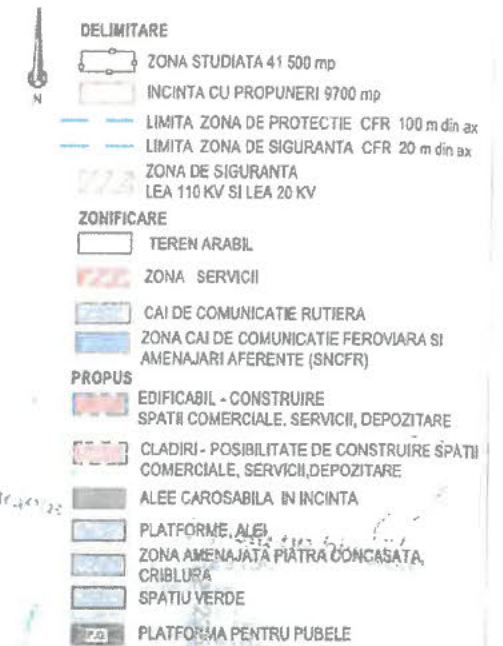
Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, („Data Semnării”), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant și unul pentru Operator.

Retele Electrice Romania SA-Zona Arad
Ciortan Mircea Ioan

Intocmit
Molnar Judith

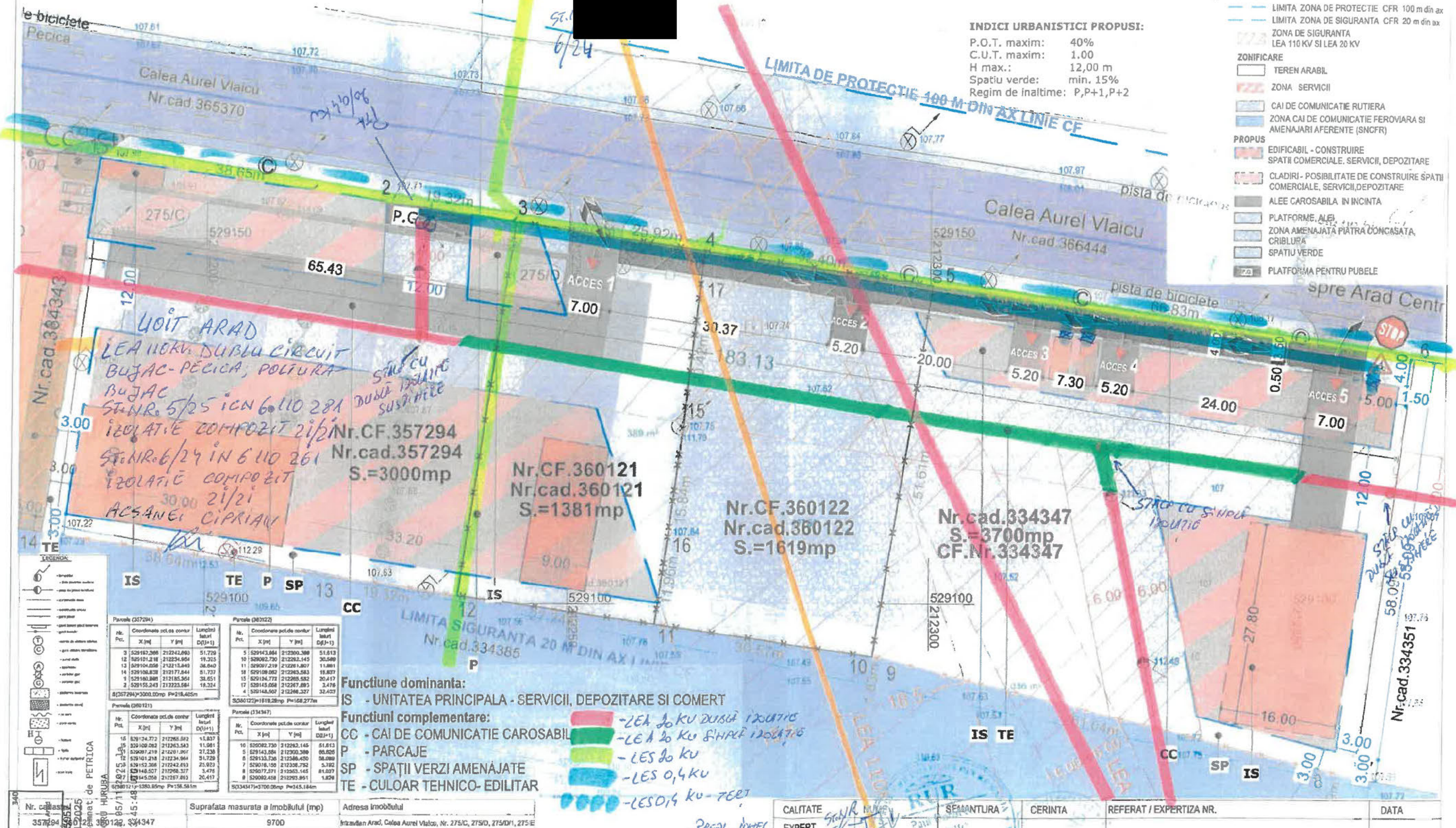


P.U.Z.



INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

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



Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Functional complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CARO.
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

- LEA 20 KU DUSA 1204715
- LEA 20 KU SINGA 1204716
- LES 20 KU
- LES 0,4 KU
- LES 0,4 KU - TERT

340	Nr. cartă 357/94	2025 12/12/2025	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
		12/12/2025	9700	Travertin Arad, Colona Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/D/2, 275/D/3, 275/D/4, 275/D/5, 275/D/6, 275/D/7, 275/D/8, 275/D/9, 275/D/10, 275/D/11, 275/D/12, 275/D/13, 275/D/14, 275/D/15, 275/D/16, 275/D/17, 275/D/18, 275/D/19, 275/D/20, 275/D/21, 275/D/22, 275/D/23, 275/D/24, 275/D/25, 275/D/26, 275/D/27, 275/D/28, 275/D/29, 275/D/30, 275/D/31, 275/D/32, 275/D/33, 275/D/34, 275/D/35, 275/D/36, 275/D/37, 275/D/38, 275/D/39, 275/D/40, 275/D/41, 275/D/42, 275/D/43, 275/D/44, 275/D/45, 275/D/46, 275/D/47, 275/D/48, 275/D/49, 275/D/50, 275/D/51, 275/D/52, 275/D/53, 275/D/54, 275/D/55, 275/D/56, 275/D/57, 275/D/58, 275/D/59, 275/D/60, 275/D/61, 275/D/62, 275/D/63, 275/D/64, 275/D/65, 275/D/66, 275/D/67, 275/D/68, 275/D/69, 275/D/70, 275/D/71, 275/D/72, 275/D/73, 275/D/74, 275/D/75, 275/D/76, 275/D/77, 275/D/78, 275/D/79, 275/D/80, 275/D/81, 275/D/82, 275/D/83, 275/D/84, 275/D/85, 275/D/86, 275/D/87, 275/D/88, 275/D/89, 275/D/90, 275/D/91, 275/D/92, 275/D/93, 275/D/94, 275/D/95, 275/D/96, 275/D/97, 275/D/98, 275/D/99, 275/D/100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA						
Terminale de transport	Zona de serviciu	Terminale de transport	Existent		Propus	
			Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Beni achizi- tate avu- tate din			22 800	55,0	13 100	31,6
			3 400	8,2	13 100	31,6
			6 500	15,6	6 500	15,6
			8 800	21,2	8 800	21,2
TOTAL:			41 500	100,0	41 500	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii de incalzire, somer	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alee	-	-	665	6.8
Zona amenajata platra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE		SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Societate Comerciala cu R.C. inregistrata la J.100/2012 SA 25553520 strada, jud. Gorj, sat www.stacons.ro			ISO 9001 : 2015	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE NUME			Scara: 1:500	Format: A3	Faza:
SEF PROIECT					P.U.Z.
PROIECTAT			Data: MAI 2024	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	
DESENAT				mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
					Plansa nr.: 03 URB



Transelectrica®
Societate Administrată în Sistem Dualist

STT Timișoara - Serviciul Tehnic

Compania Națională de Transport și Energie Electrică
Transelectrica SA - Sucursala Teritorială de Transport Timișoara
Sediu Social: Municipiul Timișoara, Str. Păcii nr. 11, Atrium Timiș
Număr de înregistrare la Registrul Comerțului J49/1405/2023
Cod Unic de înregistrare: 48030723
Telefon: +4025 629 45 50, Fax: +4025 621 93 61



**Către,
JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCREȚIA**

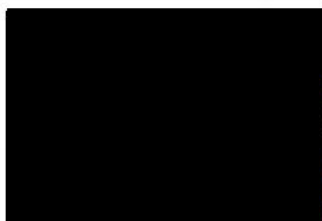
Referitor: Documentația înregistrată la C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. - Sucursala Teritorială de Transport Timișoara cu nr. 9949/4.08.2025, depusă de către dumneavoastră în vederea obținerii avizului de amplasament pentru obiectivul „Întocmire PUZ și RLU: **Construire spații comerciale, servicii, depozitare, CF 357294, 360121, 360122, 334347 Arad, Jud. Arad**”, vă comunicăm următoarele:

A. În această fază a realizării obiectivului dumneavoastră, pentru care ați obținut certificatul de urbanism nr. **764** din **17.05.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de către Compania noastră, întrucât *Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea*, aprobată prin ordinul ANRE prin Ordinul nr. 25/22.06.2016, nu se aplică în situația avizării unui plan urbanistic zonal (PUZ).

Avizul de amplasament prevăzut în *Metodologie*, este unul din avizele/acordurile necesare autorizării construirii/desființării unui obiectiv 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.



**Șef Serviciul Tehnic
Ion POPESCU**



Întocmit

Resp. emitere AA

Mihăela BURAN



ETA nr. 67090/07.08.2025

Către,

DI. JURCOI GHEORGHE

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la ET ARAD cu nr.64549/30.07.2025, privind eliberarea avizului de amplasament în vederea elaborării lucrării **"Întocmire P.U.Z. și R.L.U. - CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"** pe teren situat în intravilanul Municipiului Arad, jud.Arad, identificat prin CF nr. : 357294-Arad; 360121-Arad; 360122-Arad; 334347-Arad; nr.top/cad: 357294; 360121; 360122; 334347, având ca beneficiar **DI. JURCOI GHEORGHE și Dna. JURCOI LUCREȚIA**, vă comunicăm faptul că în urma analizării documentației depuse se emite :

AVIZ FAVORABIL

Întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distanță mai mare de 200m și nu afectează obiectivele care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale.
Prezentul aviz s-a emis în baza Certificatului de Urbanism nr.764/17.05.2025.
Termenul de valabilitate al avizului este conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții(republicată), cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL
STEFAN ION

EXPLOATAREA TERITORIALĂ ARAD
SECTOR ARAD

Arad, str. Poetului nr. 56, jud. Arad, cod: 310369

Tel. 0257-289092; Fax: 0257-289864, e-mail: marcel.vlad@transgaz.ro

Nr.520/01.08.2025

Către Serviciul Tehnic Avizare**Spre Știință:** doamnei Monica Stan și domnului Florin Pașca**Ref:** Aviz de amplasament – "P.U.Z. și R.L.U. Construire Spații Comerciale, Servicii, Depozitare"

Referitor la documentația „**P.U.Z. și R.L.U. Construire Spații Comerciale, Servicii, Depozitare**” – amplasamentul lucrărilor este în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, jud. Arad beneficiar Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreția cu domiciliul în Arad, Spl. General David Praporgescu, nr.32, bl.37, ap.6, proiectant STACONS S.R.L., cu sediul în Arad, bd. Decebal, nr.6, jud. Arad, se fac următoarele precizări:

- C.F. nr. 334347, 357294, 360122, 360121 - intravilan Arad, jud. Arad;
- Distanța de la Conducta DN 700+FO Pecica - Arad până la investiția propusă este de aproximativ 2865 m;

Conducta DN 700+FO Pecica - Arad

Pct.	X	Y
1	211111.534	531802.744

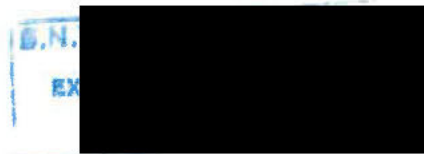


Cu stimă

Întocmit,
ing. Doble George Daniel



Șef Sector Arad
ing. Vlad Marcel



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CIU: RO-1683483, ORC: J1991000110028
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. 19200 din 14.08.2025

Către,

Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreția

Loc. Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu, nr. 32, bl. 37, ap. 6

spre știință:

○ S.C. STACONS S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 19200 din 04.08.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Întocmire PUZ și RLU:-"Construire spații comerciale, servicii, depozitare", pe terenurile înscrise în C.F. 357294; 360121; 360122; 334347 Arad; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; corespunzător avizului de oportunitate.

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; C.F. 357294; 360121; 360122; 334347 Arad

Beneficiar: **Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreția**

Adresa beneficiarului: [REDACTED]

Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate prezentului Aviz privind propunerea

○ Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

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

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele 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.

acord (condiții, mențiuni, observații)

CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

Președinte C.T.E.
Director General

COMPANIA
DE APĂ ARAD

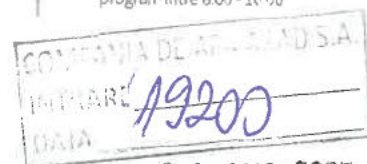


COMPANIA DE APA ARAD S.A.

11001 Calea Dăbâc nr. 147-150, județul Arad, România, 41013101
IFCUI: RO 1683483 C.F. 192/110/21.02.19+1
Căpătare: Arad și subșir: 9.65m Căpătare
IBAH: ROT2 RUCP 0015 0051 5681 0001 - BCF



195521/30072015
978482
Tel: +40 257 370 843
Fax: +40 257 370 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00



04 AUG 2025

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

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

- 1.1. Denumire obiectiv(*1) Intaruire Piz și RLO - Construcții spații comerciale, servicii, depozitare
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) Jud. Arad, mun. Arad, Calea A. Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/E
- 1.3. Beneficiar(*1) MURCA GHEORGHE SI JUCELA
- Adresa [REDACTED]
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. s [REDACTED]
- Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. [REDACTED] cont [REDACTED] banca [REDACTED]
- 1.4. Proiect nr. (*1) 23/2024 Elaborator(*1) Sc. Stocous srl
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 764/17.05.24 Emis de Primăria celui Arad

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

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

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

INTOCMIT

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul tehnic privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizație de construire:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

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

C.I.F. RO 1683483
ARAD

**Procedur privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANSAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

- | | |
|--|-----|
| a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. | din |
| b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. | din |
| c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. | din |
| d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată | |
| e). Memoriu specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate | |
| f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU) | |
| g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -/- 1:1000 | |
| h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -/- 1:1000 | |
| g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz) | |
| h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice | |
| j). | |
| k). | |

utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
rețele	bransare	utilități	civile	industrie
X	X	X	X	X
	X			X
X				
X		X	X	X
X	X			X
X	X	X	X	X
X	X	X	X	X
X				X
X	X			

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul și în zona de protecție sanitară a rețelilor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru bransarea/racordarea la utilitățile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condițiile tehnice de funcționare ale sistemelor publice existente și se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de bransare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.

Soluțiile tehnico-economice pentru utilitățile noi de apă-canal și racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF și PT

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) _____ la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*4) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*5) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

(*6) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682

Retea apă
4230 φ 250mm

LIMITA DE PROTECTIE 100 M DIN AX LINE CF

Calea Aurel Vlaicu
Nr.cad.366444

spre Arad Centr

Nr.CF.357294
Nr.cad.357294
S.=3000mp

Nr.CF.360121
Nr.cad.360121
S.=1381mp

Nr.CF.360122
Nr.cad.360122
S.=1619mp

Nr.cad.334347
S.=3700mp
CF.Nr.334347

LIMITA SIGURANTA 20 M

COMPANIA DE APA
DIRECTIA TEH
SERVICIU TEH
SECTIUNEA -

LEGENDA:

DELIMITARE

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

ZONIFICARE

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

PROPU

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

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Sibiu (Județul Sibiu), nr. 4, Blvd CP 23120 Tel: 0269 424 121 www.stacons.ro		 ISO 9001: 2015		Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh.Crainic Dorin arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta		SEMNATURA   	
Scara: 1:500		Format: A3		Data: MAI 2024 Ian.2021	
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE		municipalitate, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E		Faza: P.U.Z.	
Titlu plansa: MOBILARE URBANA				Plansa nr.: 06 URB	

Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

GHEORGHE JURCOI

AVIZ DE PRINCIPIU

215103041/01.08.2025

Stimate domnule/doamnă GHEORGHE JURCOI,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215103041 din 31.07.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U- CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE .SERVICII DEPOZITARE PE TERENURILE INSCRIS IN CF.357294 ARAD,360121 ARAD,360122 ARAD,334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU NR.275 /C,275/D,275/D/1,275/E- CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Localitatea Arad , Strada: Aurel Vlaicu, NR.275 /C,275/D,275/D/1,275/E, Nr.CF:334347; Nr.CF:360122, Nr.CF:360121; Nr.CF:357294

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil pana la 16.05.2026 .

Cu respect,

Ileana Radescu

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Ileana
Radescu

Digitally signed
by Ileana
Radescu
Date: 2025.08.04
19:43:17 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.08.01
15:08:13 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

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

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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



Imobil ce face scopul avizului
 Retea in lucru
 Retea Presiune Joasa

Imobile
 Retea Presiune Medie
 Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215103041/01.08.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
 DANIELA
 LAZAREAN
Digitally signed by
 NICOLETA-DANIELA
 LAZAREAN
 Date: 2025.08.01
 18:37:48 +03'00'



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala teritorială de I.F. Arad

Str. Toth Sandor nr. 6-D
Codul 310132
CIF RO 29275212

Tel: 0257/280955
Fax: 0257/281915
E-mail: arad@anif.ro



Nr. 168, 12.08.2025

CATRE: JURCOI GHEORGHE ȘI JURCOI LUCREȚIA,
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. 145 din 05.08.2024 prin care solicitați avizul pentru lucrarea „Construire spații comerciale, servicii, depozitare” conform certificatului de urbanism nr. 764/17.05.2024, se constată următoarele:

- a. terenul în suprafață de 9.700,00 mp conform C.F.334347, C.F. 357294, C.F. 360122 și C.F. 360121, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Construire spații comerciale, servicii, depozitare”, din intravilanul județului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;
- b. prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol a 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. 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;
5. 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 canalelor din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.
6. 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;
7. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

8 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
sanctionează conform art.83, alin.(2) și (3);

Prezentul Aviz ANIF pentru PUZ are valabilitate până la aprobarea documentației
pentru PUZ, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza
emiterii acestuia, respectiv soluțiile tehnice la faza de documentație tehnică .

Director,

Dan Alexandru Iulian



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.290.922 din 05.08.2025
Ex. nr. /2

Către,

JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**DRUM MUNICIPAL**” în mun. Arad, str. C.A.Vlaicu, nr.275/e, 275/d, 275/d/1, 275/l, jud. Arad, CF 357294, 360121, 360122, 334347, Arad, conform certificatului de urbanism nr.764, din 17.05.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea 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 chitanței nr. 300775AE5A13 din data de 30.07.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comandant

C

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar de p

ISTRATE AD



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.74728,102054Z1/ 11. FEB. 2025

Către,

*Domnul Jurcoi Gheorghe și doamna Jurcoi Lucreția, mun. Arad
str. Nobel, nr.2*

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemizare a Circulației pentru reanalizarea documentației în vederea unui punct de vedere prealabil al Comisiei de Sistemizare a Circulației pentru documentația „Întocmire **PUZ ȘI RLU** – Construire Spații Comerciale, Servicii, Depozitare” pe terenurile înscrise în CF NR.357294 Arad; 360121 Arad; 360122 Arad; 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu, nr.275/C,275/D,275/D/1,275/E – corespunzător Avizului de Oportunitate.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.02.2025, Comisia de Sistemizare a Circulației a avizat solicitarea.

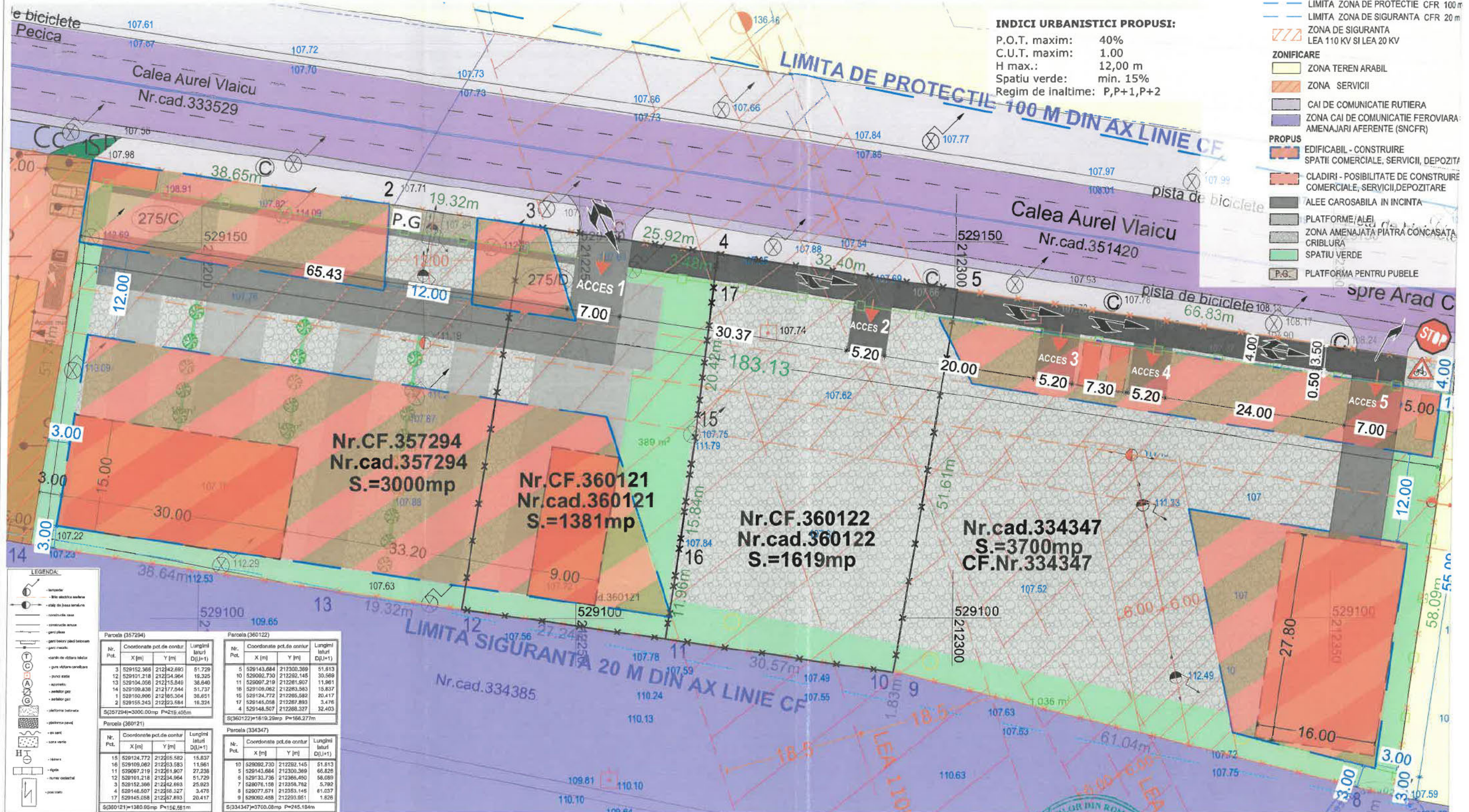
PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD



	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11.02.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		11.02.2025

CONCEPT PROPUȘ SC. 1:500

STUDIU DE OPORTUNITATE



- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE**
- ZONA TEREN ARABIL
 - ZONA SERVICII
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- PROPUȘ**
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - ALEE CAROSABILA IN INCINTA
 - PLATFORME/ALEI
 - ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA CRIBLURA
 - SPATIU VERDE
 - P.G. PLATFORMA PENTRU PUBELE

INDICI URBANISTICI PROPUȘ:

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



Parcela (357294)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)	
3	529152.368 212342.893	11.729	
12	529101.218 212343.964	18.325	
13	529104.058 212315.846	38.840	
14	529109.838 212177.544	51.737	
1	529100.906 212165.364	38.851	
2	529105.243 212323.584	18.324	
S(357294)=3000.00mp P=216.405m			
Parcela (360121)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)	
15	529124.772 212205.582	15.837	
16	529109.062 212203.583	11.961	
11	529087.219 212261.907	27.236	
12	529101.218 212343.964	51.729	
3	529152.368 212342.893	25.923	
4	529146.507 212266.327	3.478	
17	529145.058 212267.893	20.417	
S(360121)=1380.95mp P=156.561m			
Parcela (360122)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)	
5	529143.684 212300.389	51.813	
10	529092.730 212292.145	30.569	
11	529097.219 212261.907	11.961	
16	529109.062 212263.583	10.837	
15	529124.772 212205.582	20.417	
17	529145.058 212267.893	5.476	
4	529146.507 212268.327	32.403	
S(360122)=1619.29mp P=166.277m			
Parcela (334347)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)	
10	529092.730 212292.145	51.813	
5	529143.684 212300.389	68.828	
6	529133.736 212365.450	58.089	
7	529076.158 212358.782	5.792	
8	529077.571 212353.145	61.037	
9	529092.458 212293.051	1.826	
S(334347)=3700.00mp P=245.184m			

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	10.8	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	1 455	15.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	2050	21.1
Zona amenajata piatra concasata	-	-	3 640	37.5
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMANTURA	PERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Strada Dabul, v. 6 Arad CP 301030 tel: 0731 836 131 www.stacons.ro Paul Dorin P. CRANIC architect ISO 9001:2015 SPECIALIST CU DREPT DE SINTAXA					
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETA					
Titlu proiect: ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU					
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE					
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E					
Titlu plansa: CONCEPT PROPUȘ					
Anexa Aviz Nr.102056/11.02.202					



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.82462/Z1/18.09.2025

Către,

JURCOI GHEORGHE

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF 357294 ARAD, 360121 ARAD, 360122 ARAD, 334347 ARAD, SITUATE PE CALEA AUREL VLAICU nr.275/C, 275D, 275/D/1, 275/E – CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE”beneficiar: JURCOI GHEORGHE JURCOI LUCREȚIA ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.82462/11.09.2025, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 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 agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.764 din 17.05.2024;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Semnat ~~Florina Florea~~

Florina Liliana

Data: 18.09.2025 12:15:32

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 18.09.2025 11:48:28
George Stoian	membru	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 18.09.2025 09:26:45

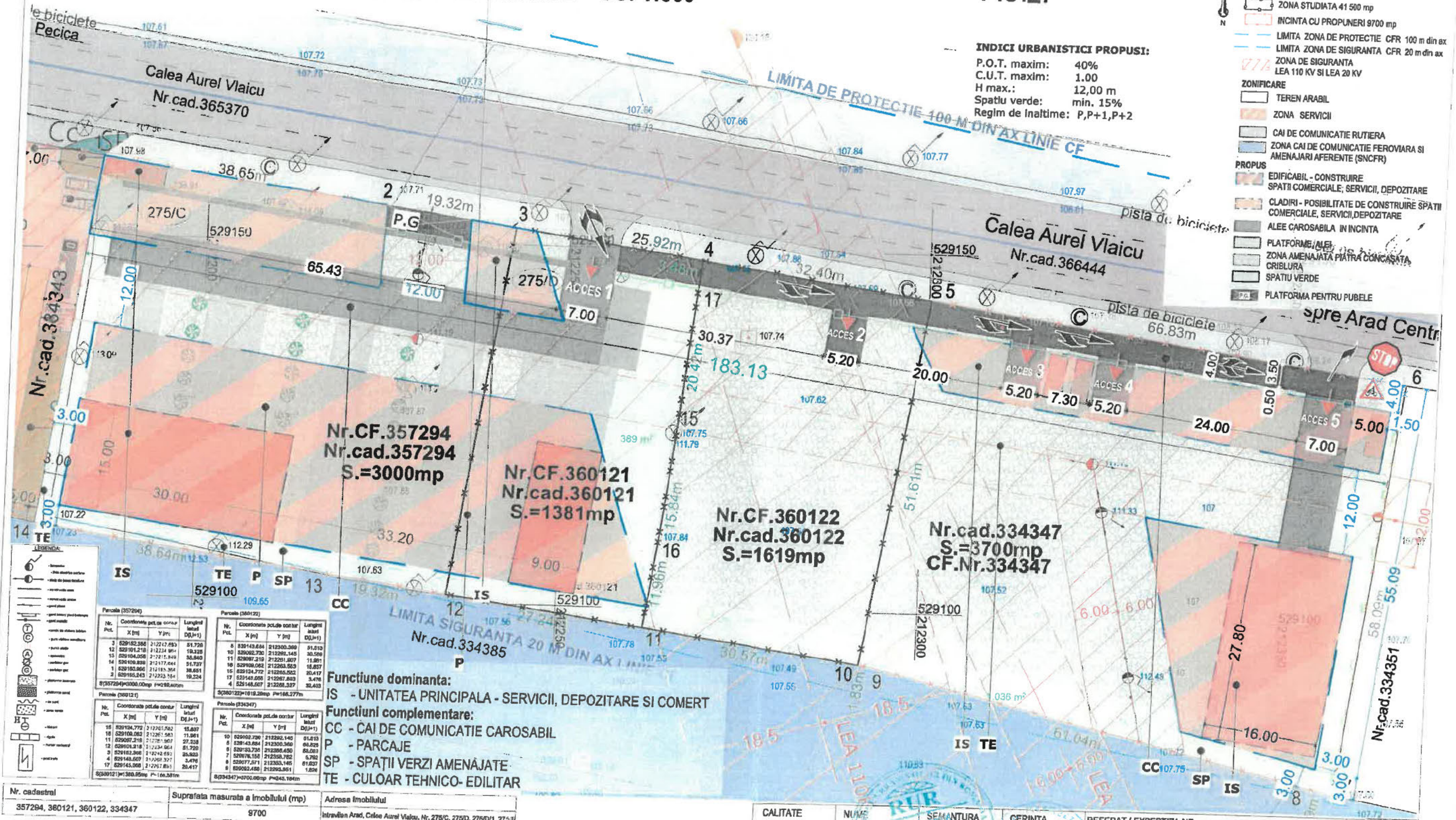
REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 18.09.2025 12:16:04

P.U.Z.

- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE**
- TEREN ARABIL
 - ZONA SERVICII
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- PROPOS**
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - ALEE CAROSABILA IN INCINTA
 - PLATFORME/ALEE
 - ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA CRIELURA
 - SPATIU VERDE
 - PLATFORMA PENTRU PUBELE

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.00
H max.: 12.00 m
Spatiu verde: min. 15%
Regim de înălțime: P,P+1,P+2



Funcțiune dominantă:
IS - UNITATEA PRINCIPALĂ - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Funcțiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert	-	-	3880	40,0
Alee carosabila	-	-	1 100	11,4
Platforme, alee	-	-	665	6,8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26,8
Spatii verzi	-	-	1 455	15,0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001:2015 Scara: 1:500 Format: A3 Data: MAI 2024					
BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA TITLU PROIECT: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE					Nr. proiect: 28/2024 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: 03 URB



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 19238 din 28.08.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

Domnului JURCOI GHEORGHE

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 19238 din 30.07.2025 (AR-30612), adresată de dumneavoastră, în calitate de beneficiar;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 28/2024 elaborat de societatea Stacons S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind realizarea obiectivului de investiții - **P.U.Z. și R.L.U. - Construire spații comerciale, servicii, depozitare** - amplasament situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, județul Arad.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.



Neclasificat

De asemenea, precizăm că noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

Ș



AVIZ nr. 294 / 08.09.2025
pentru amplasament și/sau bransament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire Intocmire PUZ si RLU „Construire spatii comerciale, servicii, depozitare”

2. Amplasament Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275/C,275D,275D/1,275,E, intravilan
CF Nr. 357294,360121,360122,334347

3. Beneficiar Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucretia

4. Proiect Nr. 28/2024 elaborator SC STACONS SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI ȘI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 764 din 17.05.2024, respectiv pana la data de 17.05.2026 .

4. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții

Pentru echiparea tehnico-edilitara, in cazul in care este necesara subtraversarea liniei de tramvai, aceasta se va face la o adâncime de minim 1 m față de linie. In cazul in care este necesara sapatura deschisa, aceasta se va executa între orele 0:00-4:00 când circulația tramvaielor este întreruptă, refacerea umpluturilor executându-se în același interval orar, conform normelor în vigoare pentru infrastructura liniei de tramvai. Dacă săpătura deschisa depășește o lățime de 80 cm, sunteți obligați să luați legătura cu CTP pentru consolidarea liniei. Persoane de contact: ms. Moțiu Dumitru tel. 0729-039.074.

Data: 25/09/08





Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: Gheorghe Jurcoi
Fax:
Telefon: 0731836131
Date: 11-08-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO065779/30845/2867
8

Referitor la cererea dvs. din data de **30-07-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE** in **Arad**, jud.**Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

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



162
BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 08-08-2025

Referinta: AFO065779/30845/.....30845

Catre:

Gheorghe Jurcoi

Conform Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024

In atentie,

Gheorghe Jurcoi

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO065779/30845 din data 30-07-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
INTOCMIRE PUZ SI RLU – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE, Conform
Certificat de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, Arad, Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing

COORDINATOR

MENT



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

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

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

• **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.**

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

COORDONATOR COMPARTIMENT



INTOCMIT

St [redacted] na



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357284, 360121, 360122, 334347	8700	imobilian Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275C, 275D, 275DH1, 275E
Nr.Cartei Fundara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
357284, 360121, 360122, 334347	Arad	

A. Date referitoare la teren		
portofolio	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)
357294	A	3000
360121	A	1381
360122	A	1819
334347	A	3700
Total		8700

Hand-drawn map showing land parcels and roads. The map includes the following labels:

- Top left: 1400/1
- Top center: De 1400/2
- Top right: De 1460
- Center left: A 1400/2
- Center: 1440, Cn 1457, Cn 1459
- Center right: CFR 1443, A 1467, Cn 1475
- Bottom left: A 1465
- Bottom center: A 1473, 145
- Bottom right: A 1470
- Far right: DE 1470, 1450, 1457
- Bottom center: PRIMĂR
- Bottom right: CLARAD

A large circle is drawn around the central area, and a small pink rectangle highlights a parcel near the center. A scale bar is located at the bottom left, and a legend is at the bottom right.

[illegible]

Sebastian-Toma
Mann

Digitally signed by
Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-
Toma Mann,
serialNumber=MST6,
givenName=Sebastian-
Toma, sn=Mann
Date: 2024.05.09 13:49:17
+03'00'

Executor: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670314/2206/2019			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA		Protect nr.:
Adresa: Mun. Arad, str. Pionierilor, nr.41			Adresa: Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D1, 275/E		
ACTUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:5000	Denumire proiect: Plan topografic	
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN				
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
VERIFICAT DE	Ing. MANN SEBASTIAN		Scara: 1:5000		

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.123.126
din 20.08.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.126 din 31.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada AUREL VLAICU, numărul 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

(Î) INSPECTOR ȘEF



in



Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului/București-Ilfov
Domnului inspector-șef

CERERE nr. din 20....
pentru eliberarea

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
"Vasile Goldiș" al Județului Arad
INREGISTRARE NR. 1122/26
17.07.2015

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPOZITEAZĂ CEREREA:

Nume, prenume: [redacted]

[redacted] în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat
cu domiciliul în județul
sectorul/satul
codul poștal

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:

- a) documentul solicitat: (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
b) titlu proiect/construcție/amenajare/instalației:
c) destinația:
d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a):

III. DETALII IDENTIFICARE construcție/amenajare:

județul municipiul/orașul/comuna
str. nr., bl., sc., et., ap., codul
poștal
275C, 275D, 275D/1, 275/E

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE/AMENAJARE:

- a) destinația și tipul
b) categoria de importanță
c) aria construită și desfășurată
d) volumul și regimul de înălțime
e) numărul maxim de utilizatori
f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc)
g) riscul de incendiu
h) distanțele de siguranță față de vecinătăți
Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr., conform opis.



Declăr pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.
Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. /e-mail
..... / fax

Staccusasad@galwa.com

Data 31.07.2015

Semnătura

[redacted]

¹ datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	Geșene		1	A4
2.	Opis		1	A4
3.	Certificat urbanism	40476/30.04.2024	2	A4
4.	Plan anexă cert urb	-4-	1	A3
5.	OF 1	53156/30.04.2024	2	A4
6.	OF 2	53157/30.04.2024	2	A4
7.	OF 3	53158/30.04.2024	2	A4
8.	OF 4	53159/30.04.2024	2	A4
9.	Memoriu prezentare	28/2024	10	A4
10.	Regulament urb.	-4-	8	A4
11.	Introducere în zonă	01	1	A3
12.	Situație existentă	02 URB	1	A3
13.	Regulament urb.	03 URB	1	A3
14.	Detale edil.	04 URB -IS 01	1	A3
15.	Proiect foto as. det.	05 URB	1	A3
16.	Alăturare urbană	06 URB	1	A3

B.

Signature

Nr. crt. :	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătură solicitantului	Data redepunerii	Semnătura de primire

Data

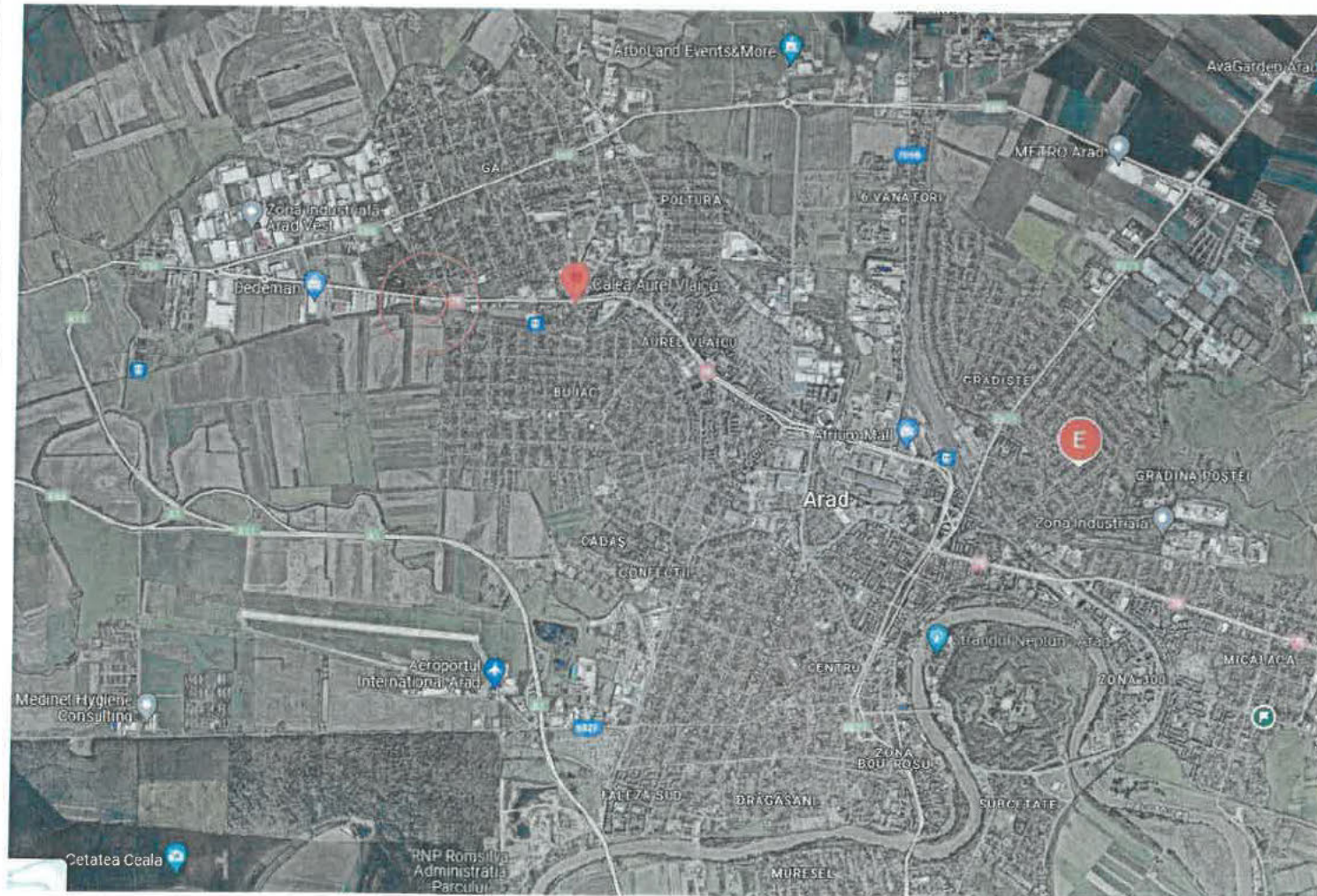
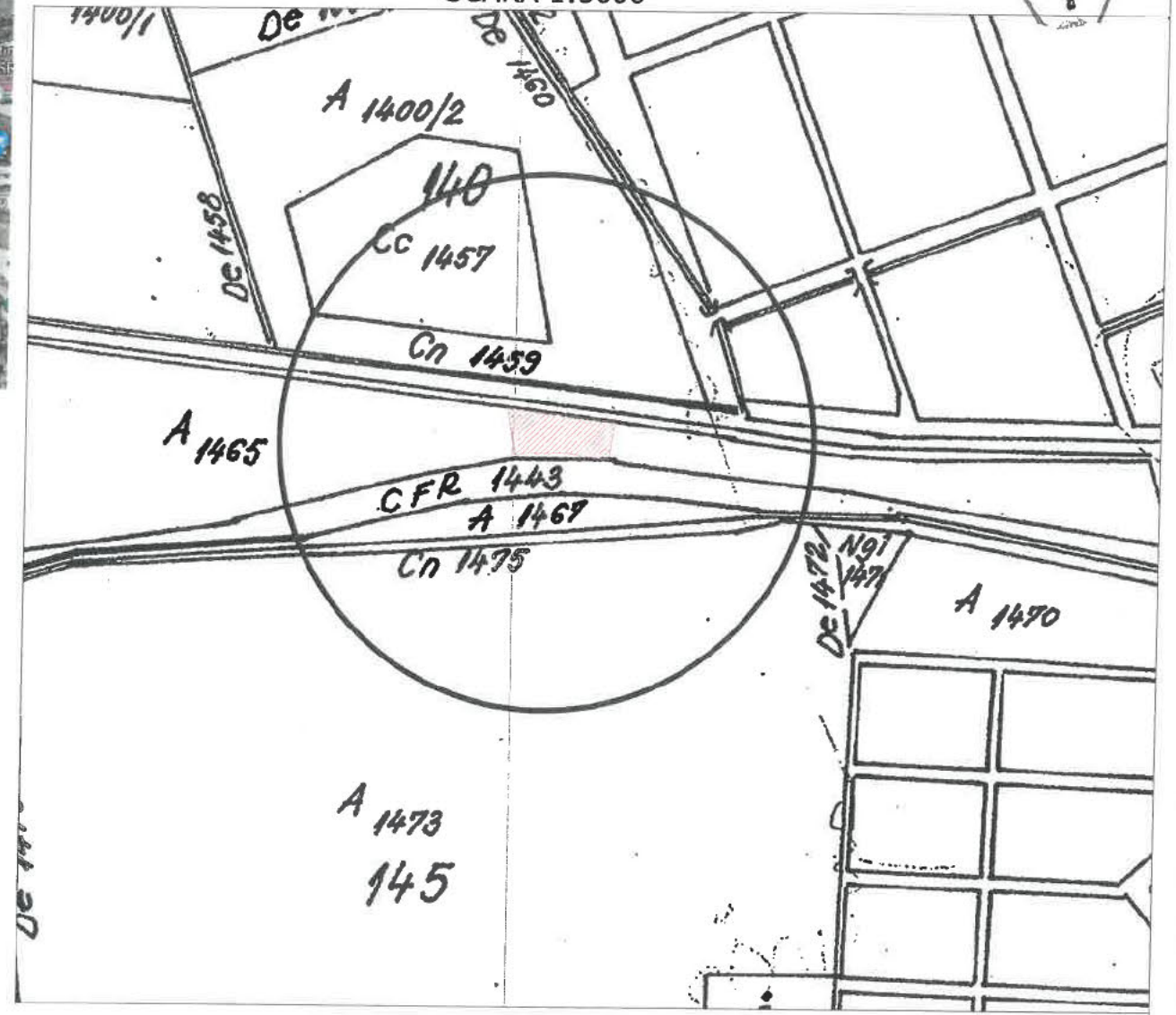
Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

Semnătura solicitantului

INCADRARE IN ZONA

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
ARAD
VIZAT
NRO
NESCIMBARE
1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta SRL Sediul: Strada 1 Mai, Nr. 1, Arad, Jud. Arad CUI: 25120130 MFI: 0731/030/131 www.stacons.ro			 ISO 9001 : 2015	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara: 5 000	Format: A3	Faza:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: 01

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA

Nr. proiect:
28/2024

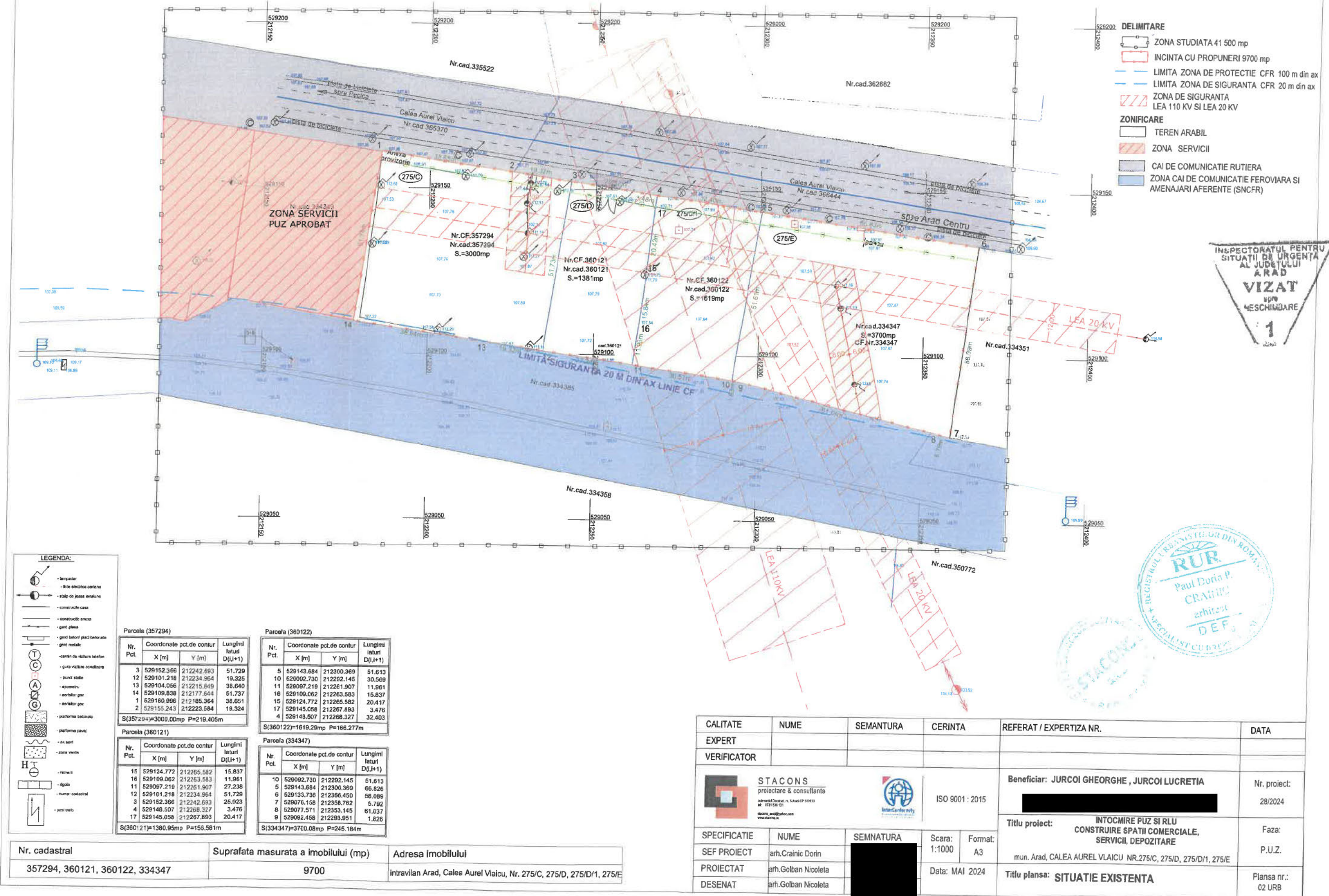
Titlu proiect: INTOCMIRE POZ SI RLU
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE,
SERVICII, DEPOZITARE

Faza:
P.U.Z.

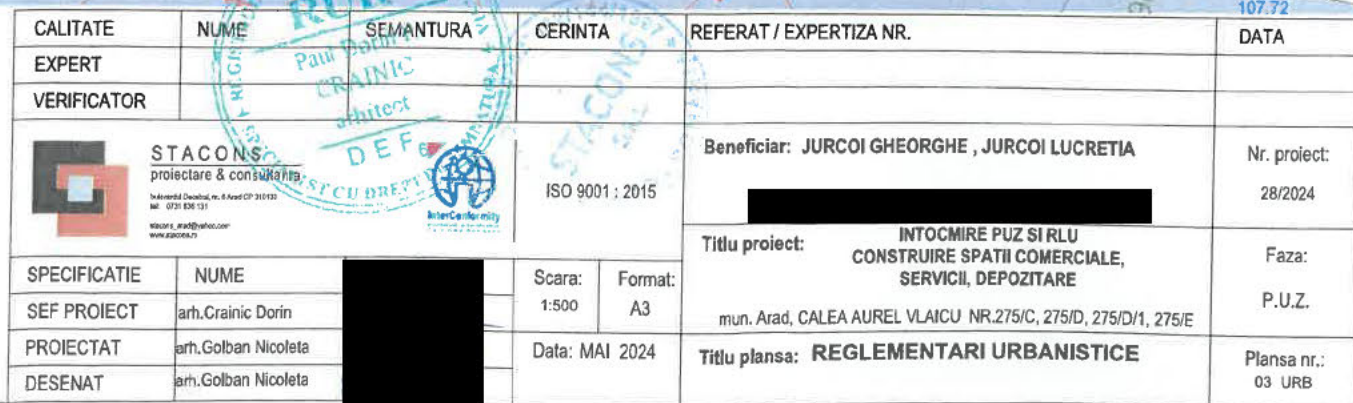
Plansa nr.:
01

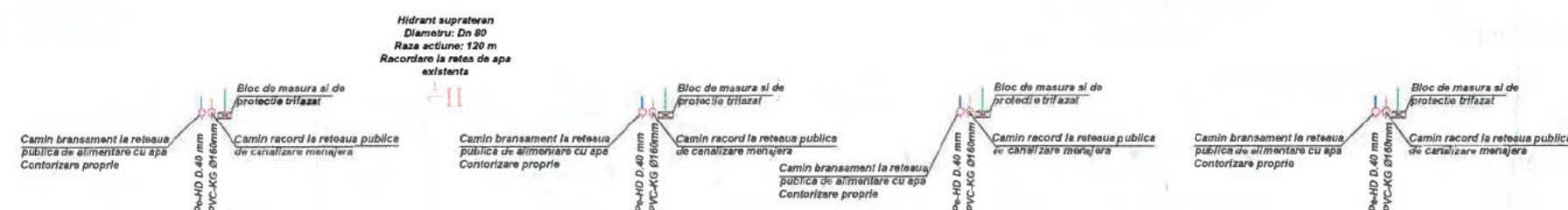
SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



P.U.Z.





Legenda:

- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Distributie spre consumatori de apa rece potabila.
- AR — Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Bransament la consumatori de apa rece potabila.
- CH — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Magistrala de preluare a apelor uzate menajere.
- CH — Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Racord de preluare a apelor uzate menajere de la consumatori.
- Ra — Raza de actiune hidrant exterior supratetran Dn 80, proiectat.
- RE — Retea electrica subterana
- Camin apometru proiectat. Bransament consumatori la reseaua publica de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vane proiectat montat pe reseaua de alimentare cu apa rece potabila.
- Camin de vizitare retea de canalizare menajera, proiectat.
- Camin de racord la retea de canalizare menajera, proiectat.
- H — Hidrant exterior Dn 80, proiectat.
- B — Bloc de masura si de protectie trifazat

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

VERIFICATOR	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
			Is - Is		
 PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web: www.smartproject.ro			DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE		Nr. proiect: / 2025
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	Scara:	BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA	Faza:
COORD. URB.	arh urb CRAINIC DORIN		1:500	Amplasament: mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	PUZ
DESENAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE		Data:	NUME PLANSA: Plan retele editate.	
PROIECTAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE		2025		

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
ARAD
VIZAT
SPR
NESCIMBARE
1

LEGENDA:

DELIMITARE

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

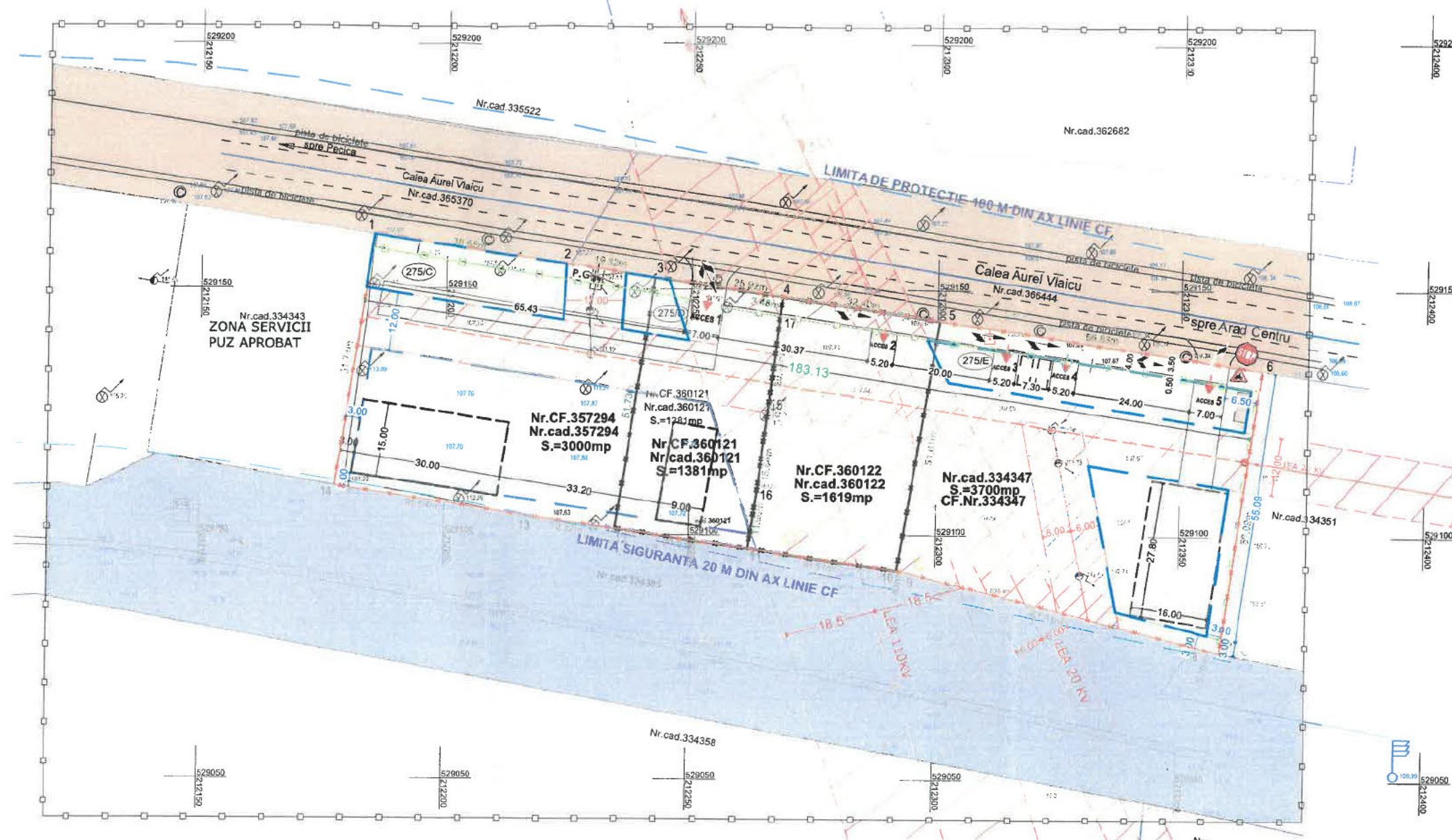
ZONIFICARE

a) PROPRIETATE PUBLICA

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

b) PROPRIETATE PRIVATA

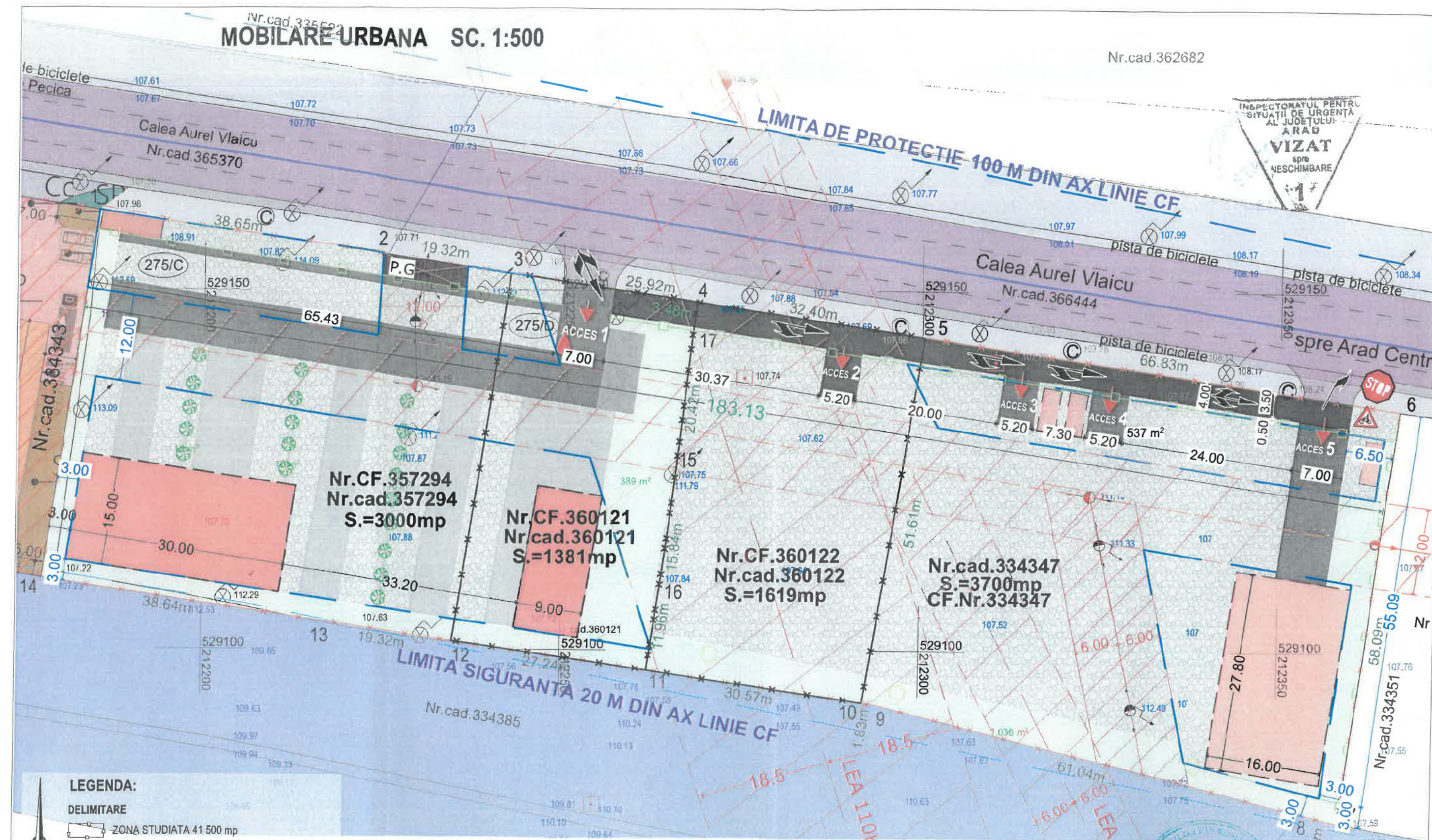
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Societate Comerciala cu R.L. Arad CP 101013 tel. 071 636 121 www.stacons.ro			ISO 9001:2015	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	Faza:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500		P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021		Plansa nr.: 05 URB

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682



LEGENDA:

DELIMITARE

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

ZONIFICARE

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

PROPOS

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

CALITATE	NUME	SEMANATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Societate cu raspundere limitata, inregistrata la Registrul de Comerț al Județului Arad, nr. 1512/2015 CUI: 15122015 www.stacons.ro		ISO 9001 : 2015		Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA	Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE		NUME		Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU	
SEF PROIECT		SEMANTURA		CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE	
PROIECTAT		Scara: 1:500		mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E	
DESENAT		Format: A3		Titlu plansa: MOBILARE URBANA	
		Data: MAI 2024		Plansa nr.: 06 URB	
		Ian.2021			

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.123.127
din 20.08.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.127 din 31.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada AUREL VLAICU, numărul 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

SEF
F. entin

Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului/București-Ilfov
Domnului inspector-șef

CERERE nr. din 20....
pentru eliberarea



I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPUNE CEREREA:

Nume, prenume: URCOI GEORGHE SI LUCRETA cu domiciliul în județul Arad, sec. 1, codul poștal 310725
[Redacted]
[Redacted] în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat
municipiul/orașul/comuna Arad cu domiciliul în județul Arad,
sectorul/satul Arad, nr. 6, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. 24, codul poștal ... str. ...

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:

- documentul solicitat: aviz P.C. (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
- titlu proiect/construcție/amenajare/instalație: Intermune Tip 8, 210 - Construire spații comerciale, servicii de depozitare
- destinația: comercial, servicii de depozitare
- actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a):

III. DETALII IDENTIFICARE construcție/amenajare:

județul Arad, municipiul/orașul/comuna Arad, sectorul/satul Arad,
str. Colia Aurel Ilaieș, nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal 245C, 245D, 245D/1, 245E

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE/AMENAJARE¹:

- destinația și tipul Spații comerciale, servicii, depozitare
- categororia de importanță C
- aria construită și desfășurată A_c = 2820 m², A_d = 4460 m²
- volumul și regimul de înălțime V = 4600 m³
- numărul maxim de utilizatori cca. 10 persoane
- nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) GRF 11
- riscul de incendiu mic
- distanțele de siguranță față de vecinătăți 11 - Colia Aurel Ilaieș, 1 - 3.00 m - constr. servicii



Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr., conform opis.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.
Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. /e-mail

/ fax
slacous_arad@galwa.com 073836131

Data 31.07.2025

Semnătura
[Redacted]

¹ datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	Geșene		1	A4
2.	Sprij		1	A4
3.	Certificat urbanism	40476/30.04.2024	2	A4
4.	Plan anexă cet urb	—	1	A3
5.	CF 1	53156/30.04.2024	2	A4
6.	CF 2	53157/30.04.2024	2	A4
7.	CF 3	53158/30.04.2024	2	A4
8.	CF 4	53159/30.04.2024	2	A4
9.	Memoriu prezentare	28/2024	10	A4
10.	Regulament urb.	—	8	A4
11.	Introducere în zona	01	1	A3
12.	Situație existentă	02 URB	1	A3
13.	Regulament urb.	03 URB	1	A3
14.	Plan de edit	04 URB - IS 01	1	A3
15.	Proiectarea as. des.	05 URB	1	A3
16.	Alte documente	06 URB	1	A3

B.

Seminar

Nr. crt.	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătura solicitantului	Data reținerii	Semnătura de primire

Date

Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

Semnătura solicitantului

P.U.Z.

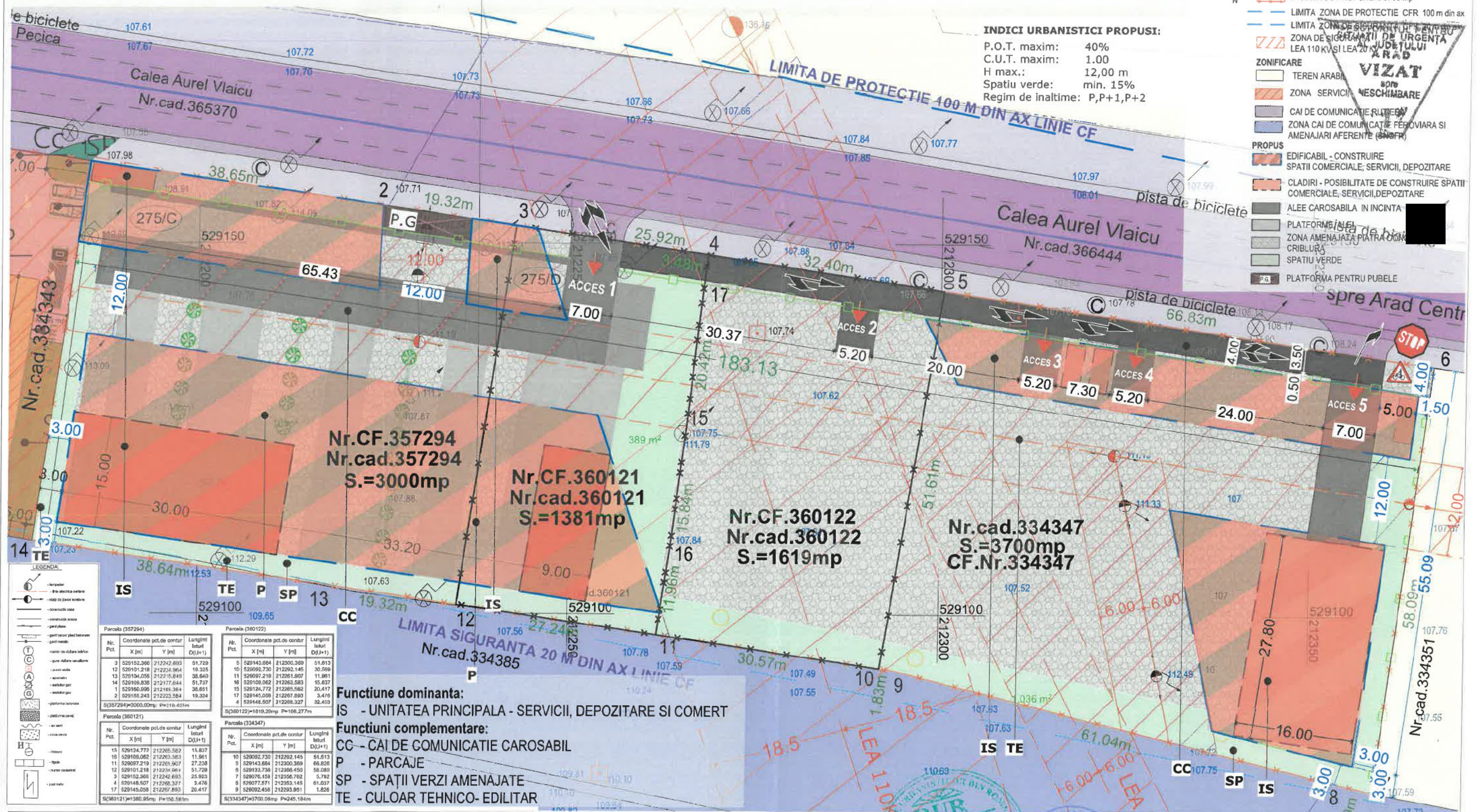


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latur D([i,1+1])
	X [m]	Y [m]	
5	529082,730	212292,145	51.613
5	529143,684	212300,369	66.826
6	529133,736	212366,450	58.089
7	529076,158	212358,762	5.792
8	529077,571	212353,145	61.037
9	529092,458	212293,951	1.826

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA															
EXPERT																				
VERIFICATOR																				
 STACONS proiectare & consultanta Soleaardul/Ceasul, nr. 6 Apud CP 310333 tel. 0231.634.131 stacons_email@stacons.com www.stacons.ro  ISO 9001 : 2015				Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA Nr. proiect: 28/2024																
<table><tr><td>SPECIFICATIE</td><td>NUME</td><td>SEMANTURA</td><td>Scara:</td><td>Format:</td></tr><tr><td>SEF PROIECT</td><td>arh.Crainic Dorin</td><td rowspan="3"> </td><td>1:1000</td><td>A3</td></tr><tr><td>PROIECTAT</td><td>arh.Golban Nicoleta</td><td>Data: MAI 2024</td></tr><tr><td>DESENAT</td><td>arh.Golban Nicoleta</td></tr></table>				SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:1000	A3	PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data: MAI 2024	DESENAT	arh.Golban Nicoleta	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLUI CONSTRUIRE SPATH COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E Faza: P.U.Z.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:																
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:1000	A3																
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024																	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta																			
				Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA Plansa nr.: 02 URB																

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

P.U.Z.



- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF
 - ZONA DE SIGURANTA 20 M DIN AX LINIE CF
 - LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE**
- TEREN ARABIL
 - ZONA SERVICII, DEPOZITARE, COMERT
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA SI AMENAJARI AFERENTE (SIFR)
- PROPOS**
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE
 - SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - ALEE CAROSABILA IN INCINTA
 - PLATFORME ALEI
 - ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA
 - CRIBLURA
 - SPATIU VERDE
 - PLATFORMA PENTRU PUBELE

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

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

Funcțiune dominantă:
IS - UNITATEA PRINCIPALĂ - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E Tel: 071 102 131 www.stacons.ro Paul Dancu CRAINIC arhitect DEF ISO 9001:2015					
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA					Nr. proiect: 28/2024
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE					Faza: P.U.Z.
mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E					Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Data: MAI 2024					Plansa nr.: 03 URB
SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:500	Format: A3	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta				
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				



Legenda:	
AR	Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Distributie spre consumatori de apa rece potabila.
AR	Retea de alimentare cu apa rece potabila proiectata - Bransament la consumatori de apa rece potabila.
CH	Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Magistrala de preluare a apelor uzate menajere.
CH	Retea de preluare a apelor uzate menajere proiectata - Racord de preluare a apelor uzate menajere de la consumatori.
	Raze de actiune hidrant exterior supradimensionat Dn 80, proiectat.
	Retea electrica subterana
	Camin apometru proiectat. Bransament consumatori la reseaua publica de alimentare cu apa rece potabila.
	Camin de vane proiectat montat pe reseaua de alimentare cu apa rece potabila.
	Camin de vizitare retea de canalizare menajera, proiectat.
	Camin de racord la retea de canalizare menajera, proiectat.
	Hidrant exterior Dn 80, proiectat.
	Bloc de masura si de protectie trifazat

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

VERIFICATOR	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
			Is - Ia	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web: www.smartproject.ro				DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA Amplasament: mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D1, 275/E				Nr. proiect: / 2025
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	Scara: 1:100	Faza: PUZ
COORD. URB.	arh urb CRAINIC DORIN			
DESENAT	ing NICORAS IONUT-VASILE			
PROIECTAT	ing NICORAS IONUT-VASILE			NUME PLANSA: Plan retele edilitare. Nr. plansa: Is - 01

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000



LEGENDA:

DELIMITARE

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

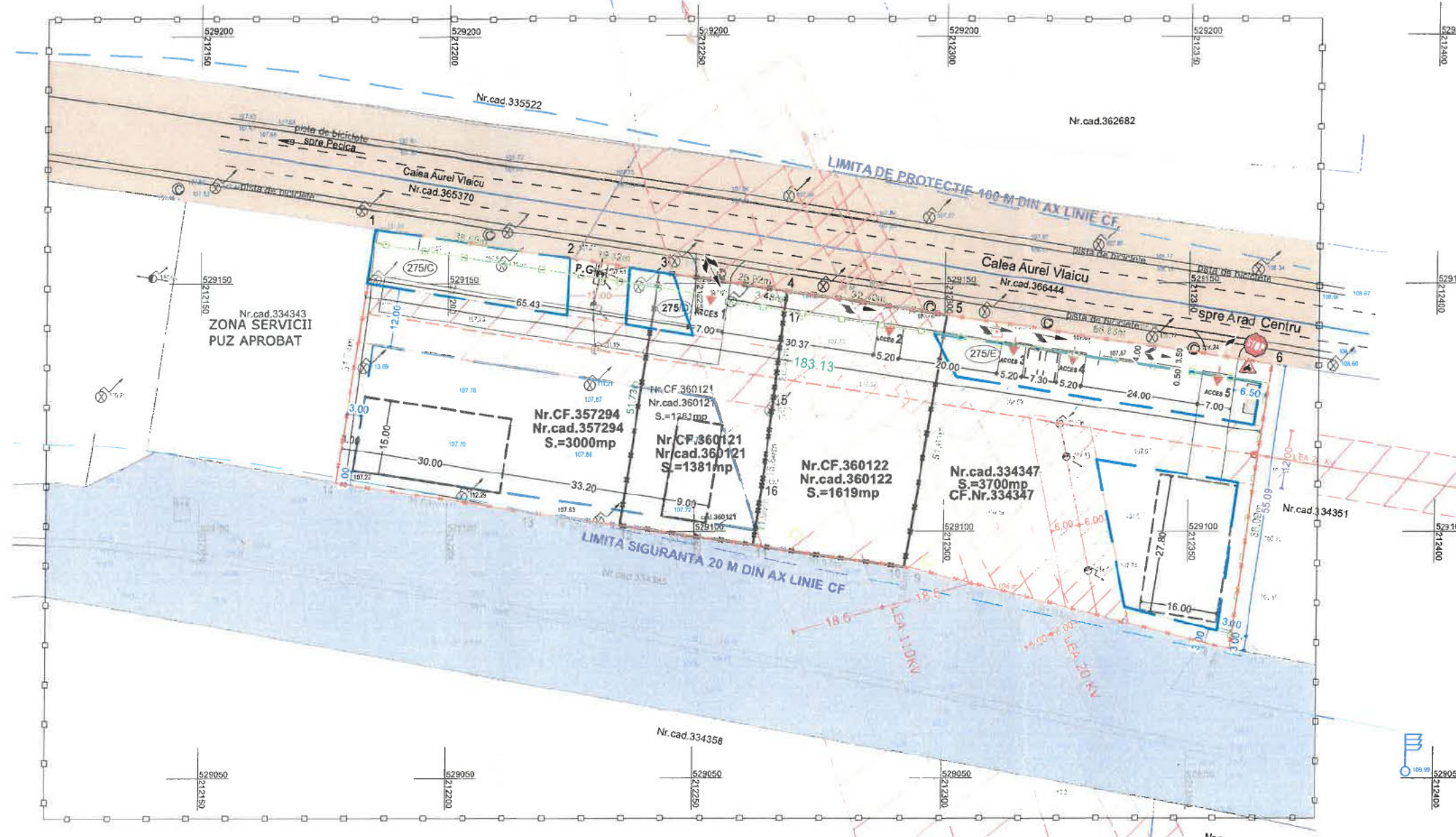
ZONIFICARE

a) PROPRIETATE PUBLICA

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

b) PROPRIETATE PRIVATA

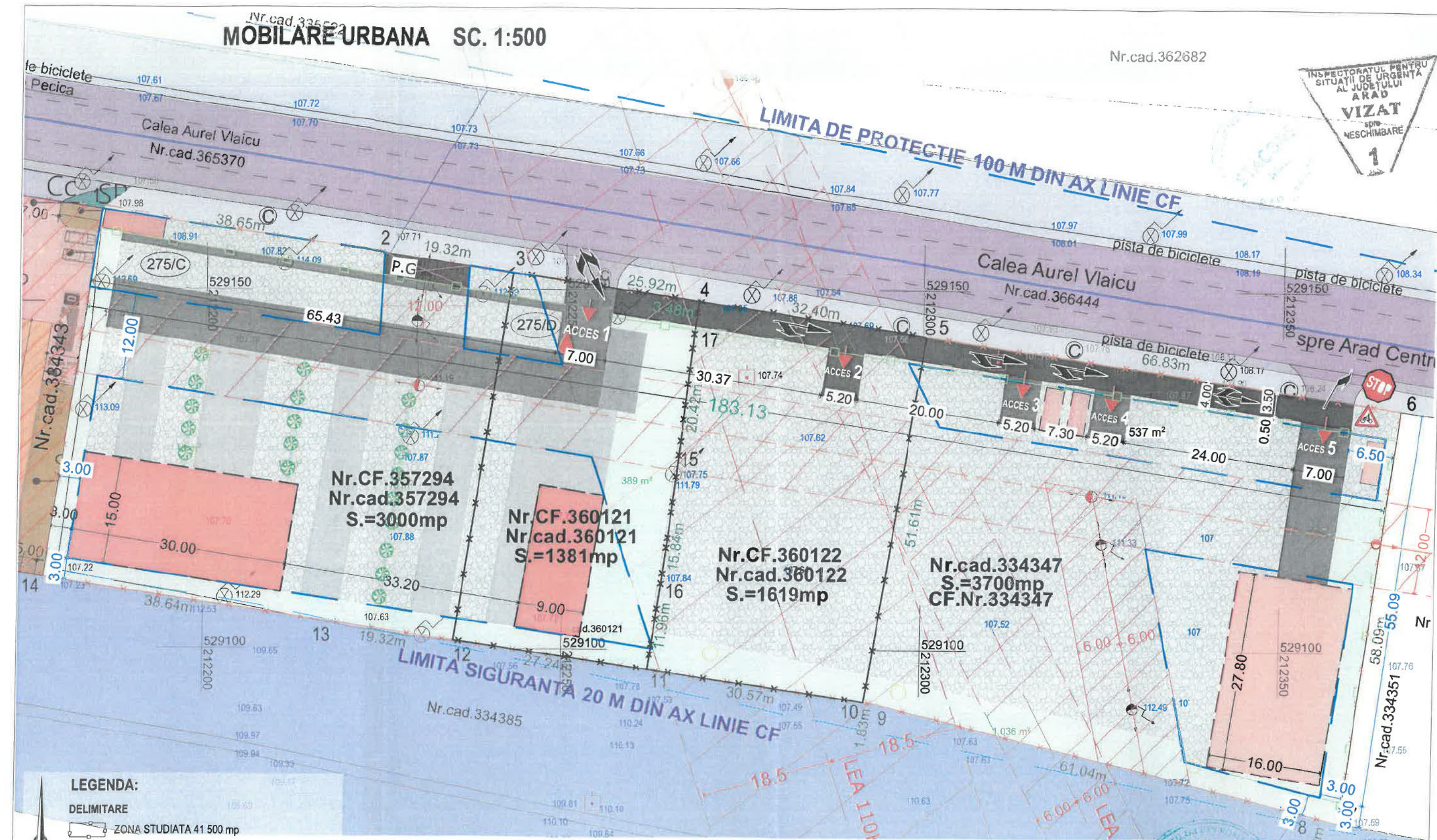
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 5 Arad CP 310100 Tel: 0751 536 121 www.stacons.ro				ISO 9001 : 2015	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE , JURCOI LUCRETIA Nr. proiect: 28/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Plansa nr.: 05 URB
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021		

MOBILARE URBANA SC. 1:500

Nr.cad.362682



LEGENDA:

DELIMITARE

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

ZONIFICARE

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

PROFUS

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

CALITATE	NUME	SEMANATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Sistemul Dezvoltat de Proiectare si Consultanta Str. E. Balcan 101-103, Cluj-Napoca tel: 0364 410101 www.stacons.ro ISO 9001:2015					
SPECIFICATIE	NUME	SEMANATURA	Scara:	Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE mun. Arad, CALEA AUREL VLAICU NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E Titlu plansa: MOBILARE URBANA	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: MAI 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		ian.2021		
			Format: A3		Nr. proiect: 28/2024
					Faza: P.U.Z.
					Plansa nr.: 06 URB



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comerțului: J2003001842352, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod postal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804



F4

DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic
Nr.3/6/1/3082/25.11.2025
Aviz Nr. 161 – ALG – 2025

Tel/Fax:0256226603, CFR :133081; 133082

Către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA

Spre știință : DIVIZIA LINII

DIVIZIA INSTALAȚII

SERVICIUL CADASTRU ȘI EXPROPRIERI

SECȚIA L8 ARAD

SECȚIA CT2 ARAD

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **24 NOIEMBRIE 2025** a analizat solicitarea înaintată de **JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA**, referatul nr. 3/6/2/892/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri și procesul verbal nr. 3/3/1/5/7212/2025 încheiat în 03.11.2025 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara, pentru **”Întocmire P.U.Z. și R.L.U.-Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad”, conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024 și au fost constatate următoarele:**

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională ocuparea terenurilor:

1. generarea unei zone pentru servicii, depozitare și comerț
2. zona spațiilor verzi
3. circulațiile carosabile
4. platformă parcaje în incintă

- indicatori urbanistici:

1. pentru zona servicii, depozitare comerț
2. regimul de înălțime max P+2E
3. P.O.T. maxim 40%
4. C.U.T. maxim 1,00
5. Spațiu verde = minim 15%

- organizarea urbanistică – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;

1. Distanța limitei de construire față de linia CFR este de 20.00 m. în această zonă nu se pot face nici un fel de construcții

Terenul pe care se propune investiția este înscris în CF nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad, fiind amplasat pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, Stația CF Arad Vest, de la Km 5+609 până la Km 5+793 pe o lungime de 184m, la o distanță minimă de 19,70m, în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 1 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+723 până la Km 5+730 pe o lungime de 7m, la o distanță minimă de 72,70m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 2 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+687 până la Km 5+692 pe o lungime de 5m, la o distanță minimă de 71,00m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 3 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+662 până la Km 5+667 pe o lungime de 5m, la o distanță minimă de 72,20m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 4 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+650 până la Km 5+655 pe o lungime de 5m, la o distanță minimă de 72,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Accesul 5 se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+619 până la Km 5+626 pe o lungime de 7m, la o distanță minimă de 78,00m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona edificabilă - construire spații comerciale, servicii, depozitare se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+612 până la Km 5+681 pe o lungime de 69m, la o distanță minimă de 23,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona edificabilă - construire spații comerciale, servicii, depozitare se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+707 până la Km 5+793 pe o lungime de 86m, la o distanță minimă de 21,90m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Banda de circulație(aleea carosabilă) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+619 până la Km 5+723 pe o lungime de 104m, la o distanță minimă de 69,50m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Platforma betonată(alei) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+617 până la Km 5+790 pe o lungime de 173m, la o distanță minimă de 44,60m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona amenajată piatră concasată (criblură) se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+624 până la Km 5+789 pe o lungime de 165m, la o distanță minimă de 27,40m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Platforma pentru pubele se va amplasa pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+743 până la Km 5+756 pe o lungime de 13m, la o distanță minimă de 68,40m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR, conform referatul nr. 3/6/2/892/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri.

Conform procesului verbal nr. 3/3/1/5/7212/2025, în zona amplasamentului **nu există rețele de cabluri și instalații CFR.**

Linia CF 223 Arad - Nădlac, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulație Arad - Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF II directă este în aliniament și curbă. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 49 pe traverse de beton, prindere indirectă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei **CF 223 Arad - Nădlac**, sunt reprezentate pe Planul de situație, **planșa nr. 03 URB**, din proiectul cu nr. **28/2024** din cadrul documentației **"Întocmire P.U.Z. și R.L.U.-Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile**

înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad", conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024", întocmit de S.C. STACONS S.R.L., vizat de Serviciul Cadastru și Exproprieri.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara este

DE ACORD

cu eliberarea acord C.F.R. și aviz C.F.R. pentru documentația "Întocmire P.U.Z. și R.L.U.- Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad", conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024, 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, măsurati 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. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situația juridică rămâne neschimbată.
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:
 - a. 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;
 - b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
 - e. nu se admit 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;
 - dispozitiv/racord LFI;
7. La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se 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:
 - a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
 - b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT 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).
8. 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.
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată 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.
11. 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.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. 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..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizate, 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.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. **28/2024** cu **planșa nr. 03 URB**, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de întocmit de S.C. STACONS S.R.L., procesul verbal cu nr. 3/3/1/5/7212/2025 și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. 3/6/2/892/2025 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.
16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al UAT Arad.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
- a. 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
 - b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;
20. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

SECRETAR C.T.E.



SECRETAR C.T.E.



Doct. Andrei RUS



14/24.11.2025



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comerțului: J2003001842352, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod postal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804



F 5

DIVIZIA LINII

Secția L 8 Arad

Nr. 3/3/1/5/7212/03.11.2025

Tel./Fax 0257-253970, Tel CFR: 303314

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT

Încheiat azi 03.11.2025 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei regionale pentru identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții „Întocmire PUZ și RLU – Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad, conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024” privind lucrarea:

- Întocmire PUZ și RLU – Construire spații comerciale, servicii depozitare, pe terenurile înscrise în CF 357294 Arad, 360121 Arad, 360122 Arad, 334347 Arad, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E corespunzător Avizului de Oportunitate, Arad, jud. Arad, conform C.U. nr. 764 din 17.05.2024.

Beneficiar: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/2795/29.10.2025 a Suc. Reg CF Timișoara-Div. Tehnică – Serv. Tehnic.

Subsemnații, deplasându-ne la fața locului am constatat și am stabilit următoarele:

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a liniei CF 223 Arad – Nădlac, în stația CF Arad Vest, pe partea dreaptă a căii ferate, între km 5+609 și km 5+793, pe o lungime de 184 m (paralelism/oblicitate).

Linia CF 223 Arad – Nădlac, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulație Arad – Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF II directă este în aliniament și curbă. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 49 pe traverse de beton, prindere indirectă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad – Nădlac, față de ax linie II, sunt: la km 5+578,35 – 11,19 m; la km 5+614,40 – 21,00 m; la km 5+618,64 – 10,46 m; la km 5+675,24 – 23,69 m; la km 5+752,32 – 19,75 m; la km 5+790,21 – 18,80 m; la km 5+828,29 – 19,88 m.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservește linia CF 223 Arad – Nădlac:

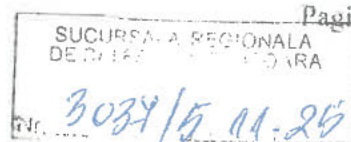
Instalații SCB – nu este cazul;

Instalații IFTE – nu este cazul;

Instalații TTR – nu este cazul.

Investiția nu încalcă zona cadastrală a căii ferate. Este pe zona de protecție a CFR.

Pagina 1 din 4



Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de Calea Aurel Vlaicu. Are o suprafață de 9700 mp conform C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad. Beneficiarii terenurilor sunt Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția. În prezent terenurile au categoria de folosință: teren arabil.

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția, solicită P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizare construcții cu funcțiunea de **SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE**.

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului. În prezent terenul este împrejmuit cu gard de plasă.

Terenul pe care se realizează investiția, este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 184 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR:

la km 5+609 distanța este de 20,80 m;
la km 5+675 distanța este de 23,70 m;
la km 5+708 distanța este de 22,10 m;
la km 5+754 distanța este de 19,70 m;
la km 5+793 distanța este de 70,60 m.

la km 5+613 distanța este de 78,70 m;
la km 5+677 distanța este de 23,60 m;
la km 5+735 distanța este de 20,70 m;
la km 5+792 distanța este de 18,80 m;

Sunt propuse următoarele conform PUZ:

- Edificabil – construire spații comerciale, servicii, depozitare;
- Clădiri – posibilitate de construire spații comerciale, servicii, depozitare;
- Alee carosabilă în incintă;
- Platforme, alei;
- Zonă amenajată piatră concasată, criblură;
- Spațiu verde;
- Platformă pentru pubele.

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea zonei cu funcțiunea de servicii, depozitare, comerț prin realizarea unor construcții cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E; H max. coamă 12,00 m.

Pe mpasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea față de zona de siguranță LEA și retragerile față de limitele de proprietate.

Zona edificabilă – construire spații comerciale, servicii, depozitare propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 181 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+612 distanța este de 23,90 m;
la km 5+614 distanța este de 54,00 m;
la km 5+643 distanța este de 52,70 m;
la km 5+681 distanța este de 71,10 m;
la km 5+721 distanța este de 49,50 m;
la km 5+735 distanța este de 72,50 m;
la km 5+793 distanța este de 70,60 m.

la km 5+613 distanța este de 66,00 m;
la km 5+631 distanța este de 25,10 m;
la km 5+675 distanța este de 63,30 m;
la km 5+707 distanța este de 25,10 m;
la km 5+728 distanța este de 61,20 m;
la km 5+789 distanța este de 21,90 m;

Pentru a se realiza accesul pe terenurile bebeficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază $R = 6,00$ m la banda de circulație de 3,50 – 4,00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea beneficiarului.

Se propune o bandă de circulație (3,50 – 4,00 m) în incintă, pe limita de proprietate. Se asigură un acces din C.A. Vlaicu și o ieșire în capătul parcelei studiate. Din această bandă se asigură 5 accesuri în incintă, primul acces este de 7,00 m, accesul 2, 3, 4 este de 5,20 m și accesul 5 este de 7,00 m.

Accesul 1 propus va fi realizat de pe Calea Aurel Vlaicu și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+723 și km 5+730, la o distanță de 72,70 m față de axul Liniei CF II directă (223 Arad – Nădlac), pe partea dreaptă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Accesul 2 propus va fi realizat de pe banda de circulație proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+687 și km 5+692, la o distanță de 71,00 m față de axul Liniei CF II directă (223 Arad – Nădlac), pe partea dreaptă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Accesul 3 propus va fi realizat de pe banda de circulație proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+662 și km 5+667, la o distanță de 72,20 m față de axul Liniei CF II directă (223 Arad – Nădlac), pe partea dreaptă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Accesul 4 propus va fi realizat de pe banda de circulație proiectată care face legătura cu Calea Aurel Vlaicu și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+650 și km 5+655, la o distanță de 72,90 m față de axul Liniei CF II directă (223 Arad – Nădlac), pe partea dreaptă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Accesul 5 propus va fi realizat de pe Calea Aurel Vlaicu și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+619 și km 5+626, la o distanță de 78,00 m față de axul Liniei CF II directă (223 Arad – Nădlac), pe partea dreaptă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Banda de circulație (aleea carosabilă) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF II directă (223 Arad – Nădlac) pe partea dreaptă, pe o lungime de 104 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+619 distanța este de 74,90 m;

la km 5+723 distanța este de 69,50 m;

la km 5+619 distanța este de 78,30 m;

la km 5+723 distanța este de 73,00 m.

Platforma betonată (alei) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF II directă (223 Arad – Nădlac) pe partea dreaptă, pe o lungime de 173 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+617 distanța este de 53,80 m;

la km 5+624 distanța este de 53,50 m;

la km 5+687 distanța este de 64,60 m;

la km 5+719 distanța este de 44,60 m;

la km 5+722 distanța este de 56,30 m;

la km 5+790 distanța este de 59,60 m.

la km 5+618 distanța este de 65,80 m;

la km 5+625 distanța este de 65,50 m;

la km 5+692 distanța este de 64,40 m;

la km 5+720 distanța este de 56,40 m;

la km 5+786 distanța este de 47,60 m;

Zona amenajată piatră concasată (criblură) propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 165 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+624 distanța este de 53,50 m;	la km 5+625 distanța este de 65,50 m;
la km 5+632 distanța este de 27,40 m;	la km 5+675 distanța este de 63,30 m;
la km 5+708 distanța este de 27,50 m;	la km 5+711 distanța este de 70,10 m;
la km 5+735 distanța este de 72,50 m;	la km 5+789 distanța este de 54,30 m.

Platforma pentru pubele propusă, va fi amplasată paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie **CF II directă (223 Arad – Nădlac)** pe partea **dreaptă**, pe o lungime de 13 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+743 distanța este de 68,90 m;	la km 5+744 distanța este de 72,00 m;
la km 5+755 distanța este de 68,40 m;	la km 5+756 distanța este de 71,40 m.

Încheierea prezentului proces verbal nu permite beneficiarului să demareze lucrările pentru care s-a solicitat avizul CFR, ci va sta la baza eliberării avizului de principiu ce va cuprinde condițiile minime care trebuie respectate la proiectarea lucrărilor.

Ridicările topografice și geotehnice vor fi executate de către topografi respectiv geologi autorizați.

După întocmirea proiectului, acesta va fi prezentat Consiliului Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CFR Timișoara spre analizare în vederea emiterii autorizației de execuție;

Începerea lucrării va fi posibilă numai după obținerea tuturor avizelor legale, autorizației de execuție emisă de Consiliul Tehnico - Economic și a autorizației de construire emisă de organele locale, și în prezenta personalului CFR (Secția L.8 Arad).

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 6 exemplare originale.

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA

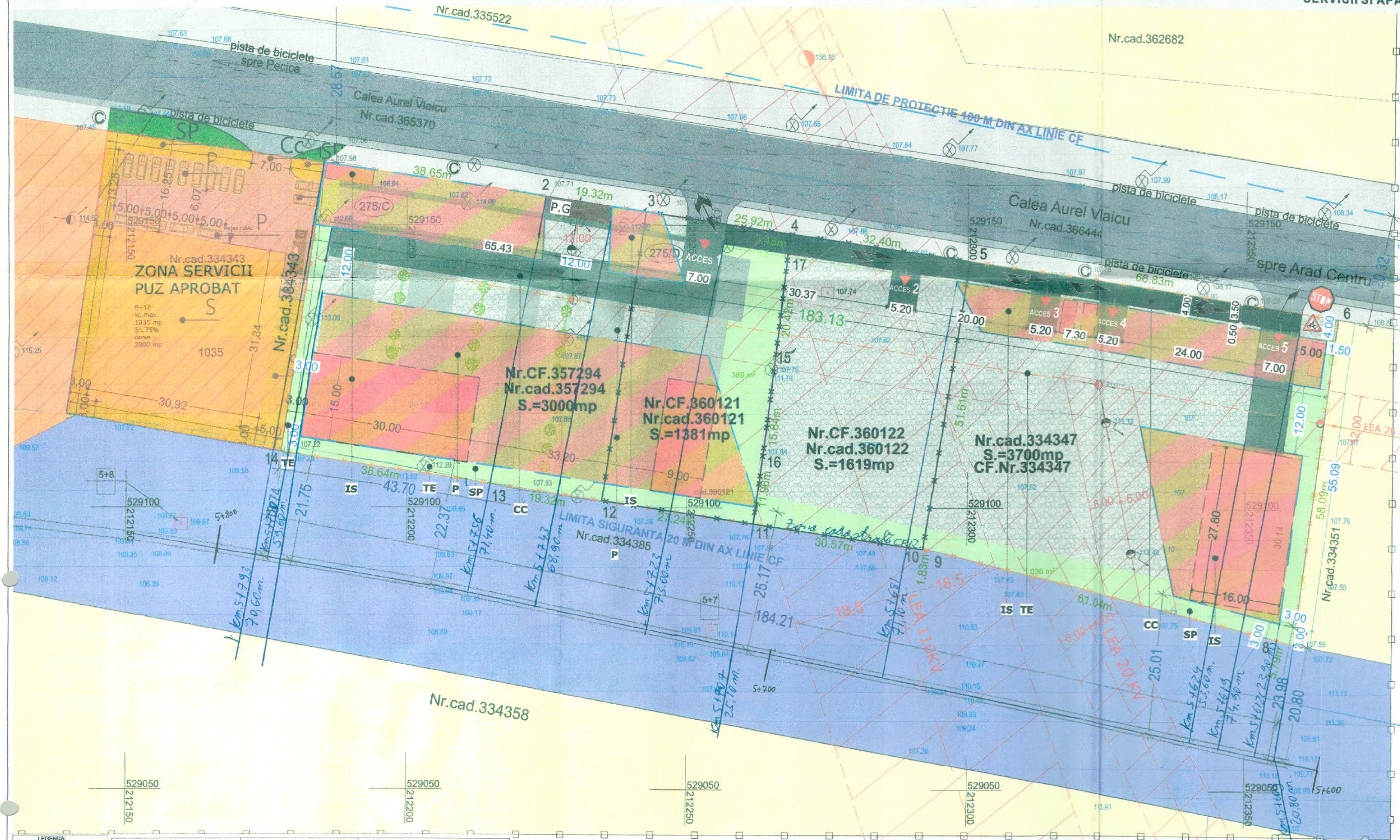
BENEFICIAR:

DIVIZIA LINII TIMIȘOARA
SECȚIA L8 ARAD
Ing. Sebastian ZIMA

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA
SECȚIA CT2 ARAD
Ing. Mihnea MÎNTEANU

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA
SECȚIA IFTE ARAD
Ing. Tudor

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA
ZONA DE ÎNTREȚINERE TC TIMIȘOARA
Tehn. C

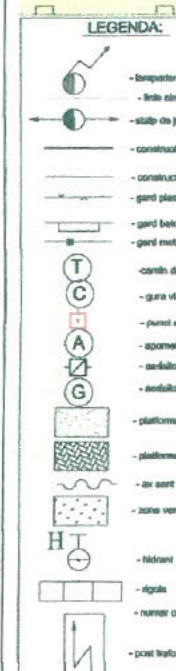


- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 41 500 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 9700 mp
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE**
- TEREN ARABIL
 - ZONA SERVICII
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- PROPOS**
- EDIFICABIL - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - CLADIRI - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE
 - ALEE CAROSABILA IN INCINTA
 - PLATFORME, ALEI
 - ZONA AMENAJATA PIATRA CONCASATA, CRIBLURA
 - SPATIU VERDE
 - PLATFORMA PENTRU PUBELE
- INDICI URBANISTICI PROPUSE:**
- P.O.T. maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 1.00
- H max.: 12,00 m
- Spatiu verde: min. 15%
- Regim de inaltime: P, P+1, P+2

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

SUCURSALA REGIONALA DE CAI FERATE TIMISOARA
SEF SERVICIU CADASTRU
SI EXPROPRIERI

Semnatura



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

Parcela (357294)				Parcela (360122)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latituri D(L+1)		Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latituri D(L+1)	
3	529152.396 212242.693	51.729		5	529143.684 212300.369	51.613	
12	529101.218 212234.964	19.325		10	529092.730 212292.145	30.589	
13	529104.058 212215.849	38.640		11	529097.219 212281.907	11.961	
14	529109.638 212177.444	51.737		16	529109.982 212283.383	15.837	
1	529160.996 212185.364	38.651		15	529124.772 212285.582	20.417	
2	529155.243 212223.584	19.324		17	529145.058 212287.893	3.476	
S(357294)=3000.00mp P=216.405m				4	529148.507 212298.327	32.403	
Parcela (360121)				Parcela (334347)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latituri D(L+1)		Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latituri D(L+1)	
15	529124.772 212285.582	15.837		10	529092.730 212292.145	51.613	
16	529109.638 212283.583	11.961		5	529143.684 212300.369	68.826	
11	529097.219 212281.907	27.238		6	529133.736 212366.450	58.089	
12	529101.218 212234.964	51.729		7	529078.156 212358.752	5.752	
3	529152.396 212242.693	25.523		8	529077.571 212353.145	61.037	
4	529148.507 212287.893	3.476		9	529092.458 212293.951	1.826	
17	529145.058 212287.893	20.417		S(334347)=3700.08mp P=245.184m			
S(360121)=1380.95mp P=156.581m							

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	9 700	100,00	-	-
Zona pentru constructii servicii,depozitare, comert	-	-	3880	40.0
Alee carosabila	-	-	1 100	11.4
Platforme, alei	-	-	665	6.8
Zona amenajata piatra concasata	-	-	2600	26.8
Spatii verzi	-	-	1 455	15.0
TOTAL:	9 700	100,00	9 700	100,00

Funciune dominanta:
IS - UNITATEA PRINCIPALA - SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funciuni complementare:
CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABIL
P - PARCAJE
SP - SPATII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

CALITATE	NUME	SEMANATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					
SPECIFICATIE	NUME	SEMANATURA	Scara:	Format:	
SEF PROIECT	arh.Cralnic Dorin		1:500	A2	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data:	MAI 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				
Beneficiar: JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA					Nr. proiect: 28/2024
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLJ CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE					Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE					Plansa nr.: 03 URB

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații
comerciale, servicii, depozitare,
corespunzător Avizului de Oportunitate”**

**Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1,
275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad**

NR. 225/2025

BENEFICIAR:

**JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA**

PROIECTANT DE SPECIALITATE

**S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

**Noiembrie
2025**

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații

comerciale, servicii, de

corespunzător Avizului de

**Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1,
275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad**

NR. 225/2025

BENEFICIAR:

**JURCOI GHEORGHE
JURCOI LUCREȚIA**

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

ADMINISTRATOR:

PERI

**Noien
20**

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



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT"

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate”, Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verficator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„P.U.Z. și R.L.U.: C

comerciale, servicii

corespunzător Avizului de Oportunitate”

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1,
275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „P.U.Z. și R.L.U.: Construire spații comerciale, servicii, depozitare, corespunzător Avizului de Oportunitate”. Amplasamentul este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m.

La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

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

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

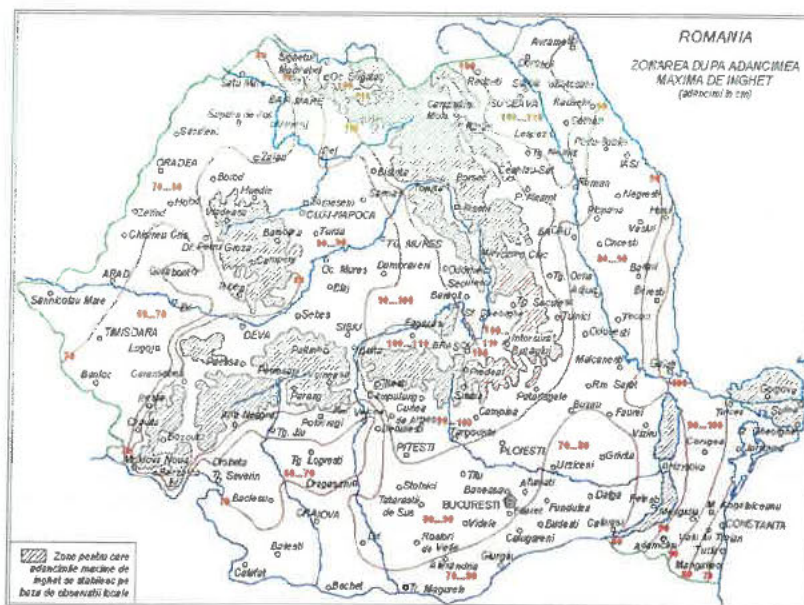
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

➤ Precipitații:

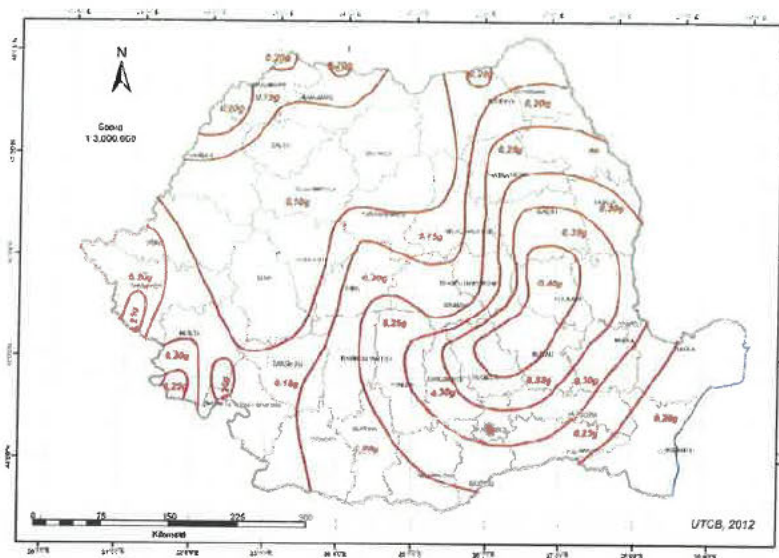
- Media anuală: 600...700 mm.

3.5 Regimul eolian

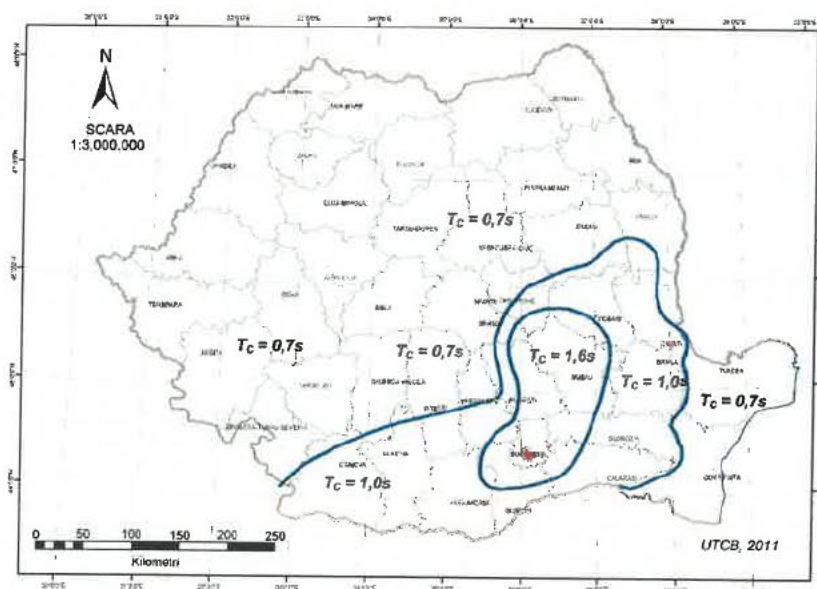
Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă

precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișa forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,50 m – Sol vegetal;
- 0,50 m...-2,10 m – Argilă nisipoasă, maroniu gălbuie, tare;
- 2,10 m...-4,00 m – Argilă nisipoasă, gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la cota terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,63$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 14,5 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 21,5 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,15$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la cota terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,63$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 14,5 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 21,5 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_C = 1,15$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 285,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICATĂ

Ing. PE
șalin

REFERINȚE

Privind verificarea de calitate
„P.U.Z. ȘI R.L.U.: CONSTRUIRE
DEPOZITARE, CORESPUNZĂTOR
Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/
360121, 360122, 334347, jud. Arad
Faza

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiari: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
- Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 15.11.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „P.U.Z. ȘI R.L.U.: CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE”, Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE** cerind cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE**

Cod numeric personal: **[REDACTED]** **TERENULUI DE FUNDARE A**

SINVER **CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT**

(Af.) Comisia de examinare Nr. **15**

ATESTAT Secretar, **[REDACTED]**

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE** Semnătura titularului **[REDACTED]**

În domeniile: **TOATE DOMENIILE (Af.)**

În specialitatea: **[REDACTED]**

Data eliberării: **26.05.2008**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de alegere în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții sau modificări

Seria **[REDACTED]** Nr. **[REDACTED]**

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

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
până la	până la	până la	până la

LEGITIMATIE



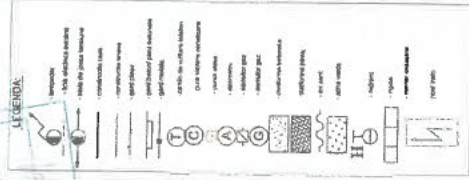
ANEXA 1

NR. CANTARII	Suprafata masurata in Imobiliu (mp)	Adreasa mobiliara
537294, 386121, 356122, 353437	3700	Imobiliu nr. 1, Calea Aurel Nicol. Nr. 270C, 275A, 275B, 275C, 275D, 275E
NR. CARTEA FISCALA	Unitate Administrative Teritoriale	
537294, 386121, 356122, 353437	Arad	

NR. CANTARII	Suprafata masurata in Imobiliu (mp)	Adreasa mobiliara
537294, 386121, 356122, 353437	3700	Imobiliu nr. 1, Calea Aurel Nicol. Nr. 270C, 275A, 275B, 275C, 275D, 275E
NR. CARTEA FISCALA	Unitate Administrative Teritoriale	
537294, 386121, 356122, 353437	Arad	

No. procedo	Calorías de los alimentos	Supernutrientes (mg)	México
357284	A	3090	
360121	A	1381	
356122	A	1619	
35047	A	3700	
Total		9700	

No. procedo	Calorías de los alimentos	Supernutrientes (mg)	México
357284	A	3090	
360121	A	1381	
356122	A	1619	
35047	A	3700	
Total		9700	

[illegible]

Digitally signed by
Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-
Toma Mann,
serialNumber=N1576,
givenName=Sebastian-
Toma, sn=Mann
Date: 2004.05.06 13:45:17
+03'00'

[illegible][illegible]

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, CF 357294, 360121, 360122, 334347, jud. Arad
CONFORM DE ANULARE DE DECIZIA 14/2011

Poziția: _____
CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE

Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

Beneficiar: Jurcoi Gheorghe, Jurcoi Lucreția

Început la : 27.10.2025
Terminat la : 27.10.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratifi- căției	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate										Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistență	Grad de îndesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	Coezimea specifică	Rezistența la penetrare con																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		adâncimea cimeca	grosimea cimeca	nr. probei	adâncimea borcan ștuț		Pietriș mare 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005...0.05	Argilă < 0.005 mm	Greutatea volumică	Indicele porilor	Porozitatea	w %	w _L %											w _p %	I _p %	I _C %	I _b %	M ₂₋₃ kPa	Φ grad	c kPa	R _{pe} daN / cm ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Sol vegetal		-0.50	0.50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

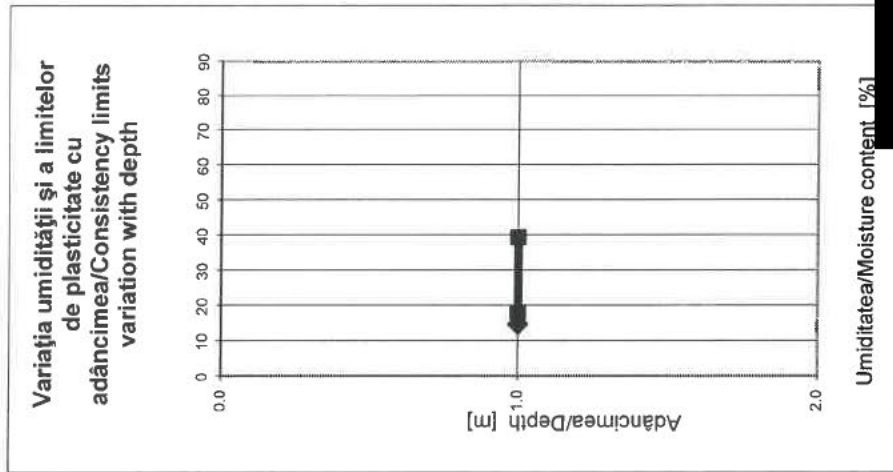
Atad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 10888 / 12.11.2015

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

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	158.9	143.3	35.8	14.5
------	-------	-------	------	------



Șef profil : Dr. Ing. Ioan Petru B
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.03/3



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

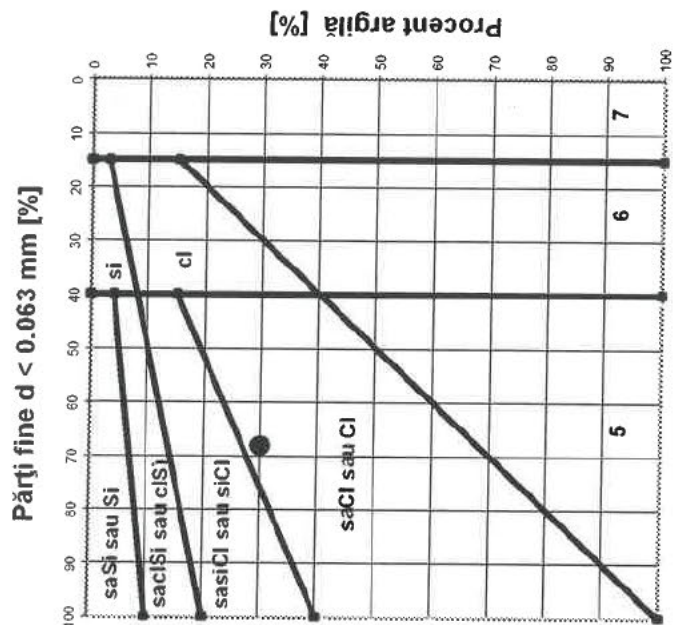
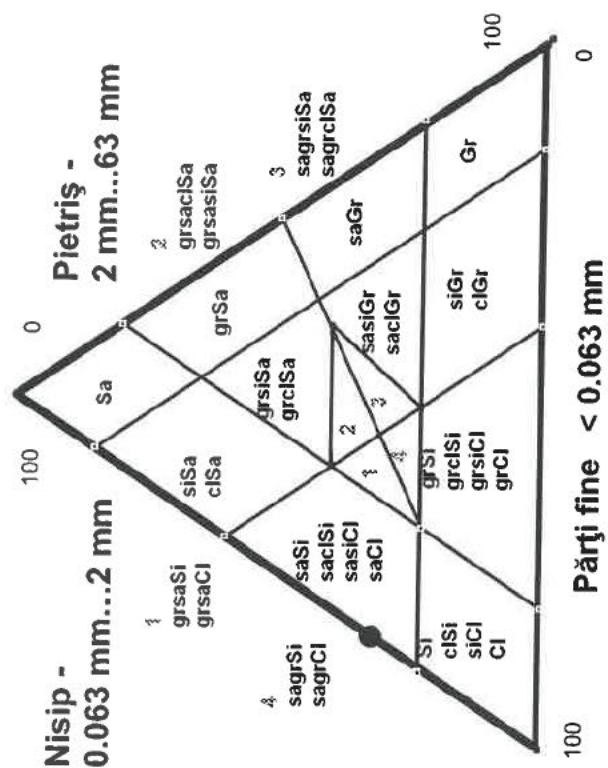
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.12889/12.11.2015.....

DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0195	19.5	20	0.19323	20.1932	0.09826	10.200	0.0604	65.0
1'	60	1.0170	17.0	17.5	0.19323	17.6932	0.09826	11.050	0.0445	57.1
2'	120	1.0164	16.4	16.9	0.19323	17.0932	0.09826	11.254	0.0317	55.2
5'	300	1.0137	13.7	14.2	0.19323	14.3932	0.09826	12.172	0.0209	46.5
10'	600	1.0131	13.1	13.6	0.19323	13.7932	0.09826	12.376	0.0149	44.6
20'	1200	1.0118	11.8	12.3	0.19323	12.4932	0.09826	12.818	0.0107	40.5
30'	1800	1.0115	11.5	12.0	0.19323	12.1932	0.09826	12.920	0.0088	39.5
60'	3600	1.0103	10.3	10.8	0.19323	10.9932	0.09826	13.328	0.0063	35.7
120'	7200	1.0095	9.5	10.0	0.19323	10.1932	0.09826	13.600	0.0045	33.1
1440'	86400	1.0080	8.0	8.5	0.19323	8.6932	0.09826	14.110	0.0013	28.4

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5

Pământuri fine (praf și argilă)

6

Pământuri mixte (pietriș
argilos sau prăfos și nisip)

7

Pământuri granulare (pietriș și
nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE

ARGILĂ NISIPPOASĂ / SANDY CLAY - saCl

Șef profil : Dr. Ing.
Laborant: Corina

PO-101-01.07/13

3/3



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 357294
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 10830 / 19.11.2025

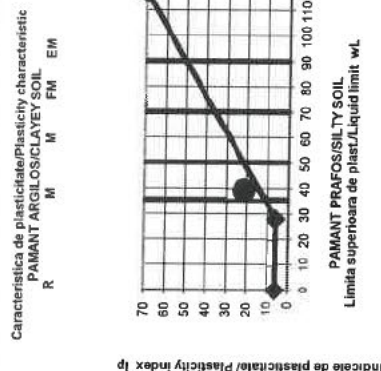
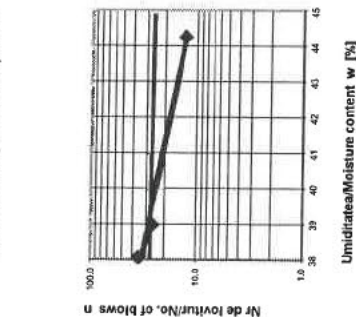
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

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

	U.M.	1	2	3
m 1	g	31.9	29.6	31.2
m 2	g	26.8	25.0	25.8
m 3	g	13.4	13.2	13.6
w	%	38.1	39.0	44.3
Nr de lovituri/No. of blows	-	35.0	26.0	13.0

	U.M.	1
m 1	g	32.5
m 2	g	30.4
m 3	g	18.6
W _P	%	17.8

W_P = 17.8 %



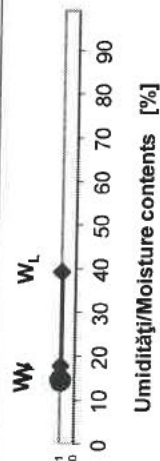
	U.M.	1
m 1	g	158.9
m 2	g	143.3
m 3	g	35.8
w	%	14.5

w = 14.5 %

Ic= 1.15

Ip= 21.5 %

w_L = 39.3 %



Șef profil : Dr. Ing. Ioan
Laborant: Corina DUMITRU

PO-101-01.06/8/10

STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

Δ-NUL FLORESCU

proiect nr.: 28/2024

/30.01.2026

Catre,
Primaria Municipiului Arad
Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente
Directia Arhitect Sef,



NR: 8180
DATA: 30/01/2026
COD: B08E

Referitor la:

beneficiar	JURCOI GHEORGHE SI LUCRETIA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z si R.L.U aferent "Construire Spatii comerciale, servicii, depozitare "
amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	28 /2024
faza de proiectare	PUZ si RLU

Prin prezenta transmit completarile la documentatia inregistrata cu nr. 109489/9.12.2025 – PUZ
Etapa 3.

30.01.2026

Va multumim,
SC STACONS SRL
dipl. ing. STANCA Dorin



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

6 / 14.01.2026

Catre,
Primaria Municipiului Arad
Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente
Directia Arhitect Sef,



NR: 2332
DATA: 14/01/2026
COD: 5526

Referitor la:

beneficiar	JURCOI GHEORGHE SI LUCRETIA
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z si R.L.U aferent "Construire Spatii comerciale, servicii, depozitare "
amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	28 /2024
faza de proiectare	PUZ si RLU

Prin prezenta transmit completarile la documentatia inregistrata cu nr. 109489/9.12.2025 – PUZ
Etapă 3.

14.01.2026

Va multumim,
SC STACONS SRL
ANCA Dorin



10 DEC. 2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONU
CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de
urbanism



DATA: 09/12/2025
COD: 6FE92

Subsemnatii JURCOI GHEORGHE SI JURCOI LUCRETIA în calitate de/reprezentant al

_____ CUI
cu sediul /domiciliul în județul Arad municipiul/orașul/comun _____
poștal _____ et. _____

Solicit: 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 :

INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE pentru
imobilul/teren _____ situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____ sectorul _____ cod
poștal _____ str. CALEA AUREL VLAICU, nr. NR.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF NR.357294, 360121, 360122, 334347 ARAD.

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii)pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pes uport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.) – dovada achitării taxei RUR

stacons_arad@yahoo.com adresa email proiectant

PMA – A5 – 09

Data 12.2025

Semnătura _____

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor rlegale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 40476 din 30.04.2024



**SE PRELUNGEȘTE 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 obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 764 din 17 MAI 2024

În scopul :

Intocmire PUZ si RLU: -- "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile inscrise in CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; -- corespunzator Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de **JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA** pers. fizica cu domiciliul în _____ satul , sectorul , cod poștal , _____ loc
telefon , e-mail _____ înregistrata la nr. 40476 din 30.04.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal ,
Calea AUREL VLAICU , nr. **275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E;** , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF:**
357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD;

TOP: **NR.TOP/CAD: 357294; 360121; 360122; 334347;**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD nr. 18/ 2007** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri situate in intravilanul Municipiului Arad, proprietatea privata a d-lui JURCOI GHEORGHE si a d-nei JURCOI LUCRETIA.

1. Suprafata terenului=3.000mp, (conform CF: 357294 Arad)- teren fara constructii-Categoria de folosinta: ARABIL.
Pe imobil este intabulat drept de uz si servitute de trecere subterana de suprafata sau aeriana in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA.
2. Suprafata terenului=1.381mp, (conform CF: 360121 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.
3. Suprafata terenului=1.619mp, (conform CF: 360122 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.
4. Suprafata terenului=3.700mp, (conform CF: 334347 Arad)- teren fara constructii- Categoria de folosinta: ARABIL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: teren arabil pe care s-a aprobat PUD "Construire a 3 cladiri si anexe- sediu de firma, hala pentru reparat si comercializat masini agricole, depozite si spatii de expunere" in baza HCLMA nr.18/2007.

Se propune: Intocmire PUZ si RLU: -- "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile inscrise in CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD, situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; --

3. REGIMUL TEHNIC

Teren adiacent UTR nr. 24 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.
Suprafața terenului = 3.000mp+1.381mp+1.619mp+3.700mp (conform extras C.F.)
Echipare cu utilități : apa, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie .
Regimul de actualizare/modificare :
Se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 91 rep., H.G.R. nr. 525 / 96 și a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul Cadru al PUZ, indicativ GM 010 -2000.
Documentația se va corela cu PUZ-urile aprobate și alte PUZ-uri în curs de aprobare din zona.
Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA, ENEL, DELGAZ GRID S.A, ORANGE COMMUNICATIONS, CTP, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, SANATATEA POPULAȚIEI, PROTECȚIA MEDIULUI, ANIF, STS, Compania Națională de Cai Ferate C.F.R." S.A., TRANSELECTRICA, TRANSGAZ, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNIA, IPJ-AVIZ POLITIA RUTIERA - SERVICIUL CIRCULAȚIE, Aviz de principiu Direcția edilitară-Serviciul Întreținere și reparații cai de comunicații terestre, administrator drum, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.
Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenului vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.
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 cheltuiela initiatorului PUZ. Parcarile necesare conform specificului funcțiunilor se vor realiza fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR.525/96, ANEXA 5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform HGR.525/96, HCLMA 572/2022.
Se va studia relația lotului cu drumul public și vecinătățile, accesul și circulațiile pe parcelă, astfel încât să se asigure acces direct pe lot sau prin servitute. Se va reglementa modalitatea de acces la drumul public. Se vor asigura accesul carosabil și pietonal corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, cu respectarea normelor de siguranță și fluente a traficului în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației construcției;
Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza proiectelor tehnice de specialitate și al avizelor tehnice ale furnizorilor de utilitate.
Se vor asigura spații verzi și locuri de parcare în interiorul proprietății, conform reglementărilor în vigoare.
Nu vor fi afectate proprietățile învecinate și domeniul public.
În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Documentația depusă pentru obținerea Avizului de oportunitate va respecta conținutul cadru specificat în Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , art.32, alin(3).
Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate în Avizul de Oportunitate, la pct.6.
În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.
În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic, în format vectorial (dwg, STEREO 70).
Cererea a fost analizată în ședința Comisiei de Acord Unic din data de 9.05.2024.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Intocmire PUZ și RLU: - "Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE", pe terenurile înscrise în CF: 357294 ARAD; 360121 ARAD; 360122 ARAD; 334347 ARAD; situate pe Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E; - corespunzător Avizului de Oportunitate.**

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 în inv. și 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.

F.6

PMA-A4-12

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);
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 apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ 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.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
La



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



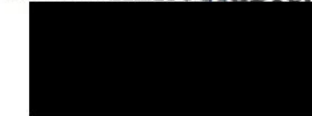
Achitat taxa de **105.89** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0247642** din **30.04.2024**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . **23. 05. 2024**

SEF SERVICIU,
ing. M



CONSILIER JURIDIC,



INTOCMIT,



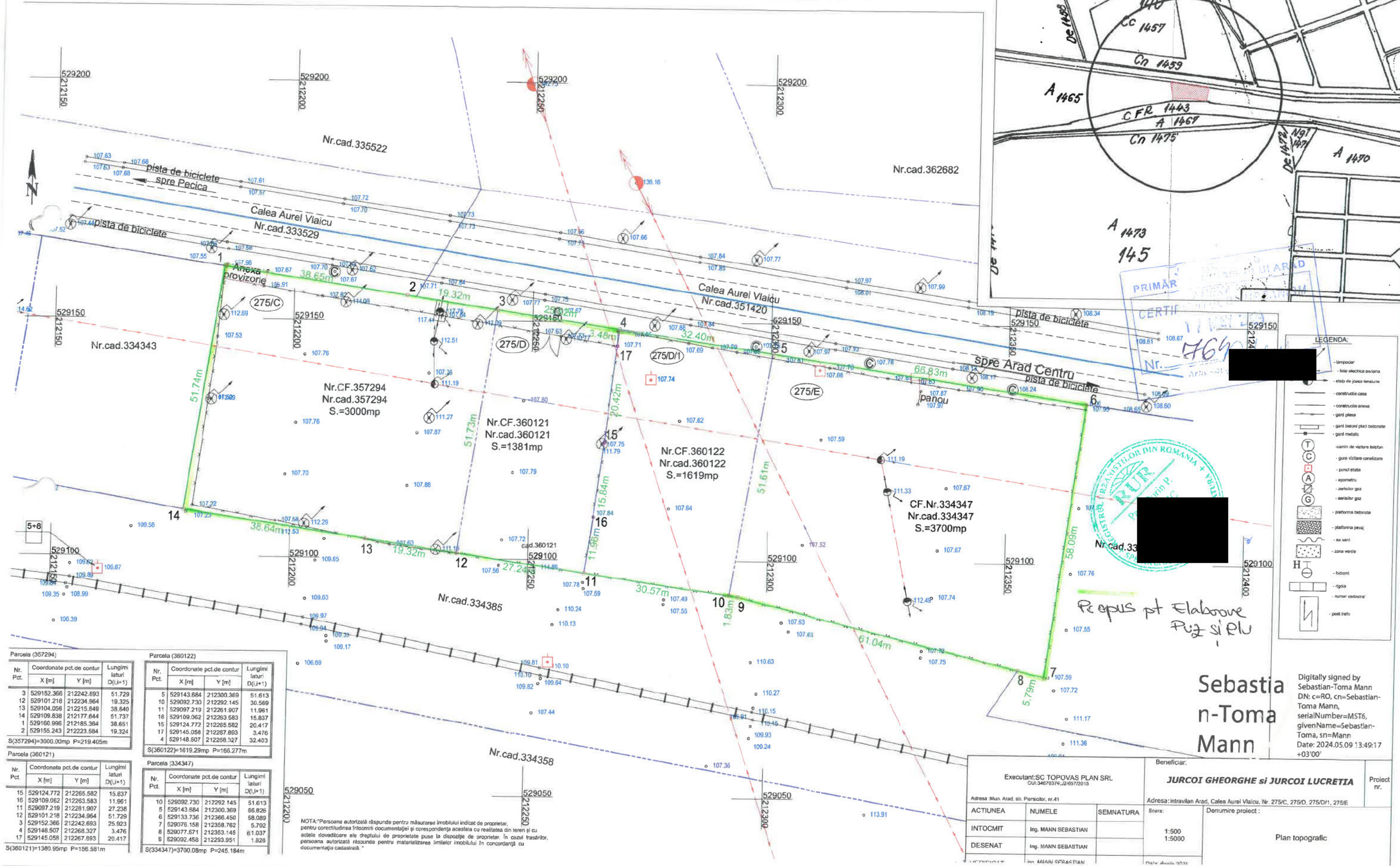
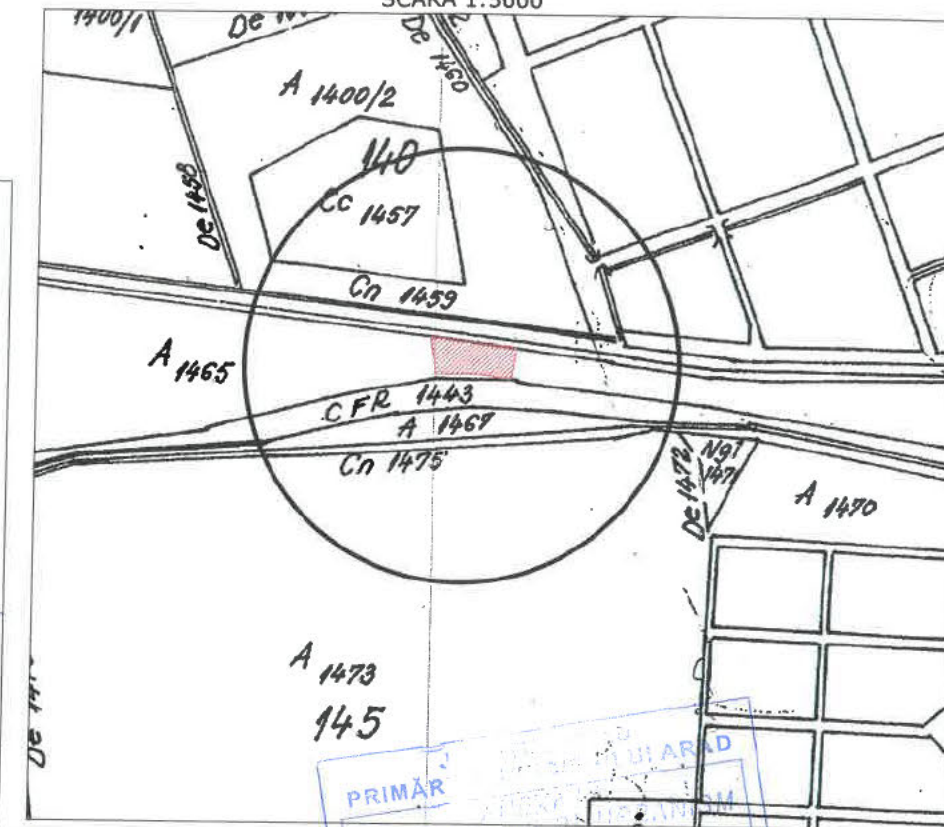
PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357294, 360121, 360122, 334347	9700	Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D1, 275/E
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
357294, 360121, 360122, 334347	Arad	

A. Date referitoare la teren

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:

- lampadar
- linie electrica distanta
- etaj de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard ples
- gard beton plac betonate
- gard metalic
- carmin de victorie telefon
- gura vizitare canalizare
- punct etaj
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz
- platforma betonata
- platforma pevi
- ax sari
- zona verdea
- hidroz
- rigla
- numar cadastral
- post trafa

Digitally signed by
Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann,
serialNumber=MST6,
givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann
Date: 2024.05.09 13:49:17
+03'00'

Sebastian-Toma Mann

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI: 34670374, J2/6572015			Beneficiar: JURCOI GHEORGHE si JURCOI LUCRETIA		Proiect nr.
Adresa: Mun. Arad, str. Pansolilor, nr. 41			Adresa: Intravilan Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C, 275/D, 275/D1, 275/E		
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara:	Denumire proiect:	
INTOCMIT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:500 1:5000		
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN				