

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 60194/A5/01.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”,
amplasament **extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad**, pe parcela identificată în extrasul
C.F. nr. 337679 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN

Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

-Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN

-Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 27/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a UAT Arad, conform parcelei identificate prin C.F. nr. 337679 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 337679 – Arad, categoria de folosință arabil în extravilan, cu suprafața de 57.000,00 mp, proprietar SCROB COSMIN-RĂZVAN.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”**, amplasament **extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad**, pe parcela identificată în extrasul **C.F. nr. 337679 – Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea servicii, măsurând o suprafață de 15.500 mp din suprafața totală a terenului, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord** - canal HC 1325 identificat prin C.F. nr. 337674 – Arad, terenuri arabile proprietate privată identificate prin C.F. nr. 337678 – Arad și C.F. nr. 337636 - Arad;
- **Sud** - teren arabil proprietate privată identificat prin C.F. nr. 337684 - Arad;
- **Est** - drum de exploatare De 1212/2/18, identificat prin C.F. nr. 337729 – Arad, terenuri arabile proprietate privată identificate prin C.F. nr. 337735, 337723, 337716, 337710 - Arad;
- **Vest** - Dc 108 Arad – Șofronea, drum public, identificat prin C.F. nr. 333520 – Arad - și terenuri arabile proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 337454 – Arad și C.F. nr. 337429 - Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea servicii.

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Trup izolat Z1 – ZONĂ SERVICII

IS – unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - Spații verzi, sport și agrement

Cc - Căi de comunicație (carosabil, pietonal, parcări)

Zona Z1 cu funcțiunea servicii, măsoară o suprafață de 15.500 mp din suprafața totală a terenului, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan.

Utilități admise

- Clădiri pentru servicii – restaurant, sala evenimente, terase servire, cazare, spații prezentări – conferințe, spații tip săli de forță salon întreținere corporală.

Utilități admise cu condiționări

- Semnalistică spre Dc 108
- Carosabil, parcaje, acces din Dc108
- Spații verzi amenajate, spații plantate
- Terenuri sport (tenis, baschet, volei, tenis de masă, etc), amenajări agrement
- Echipare edilitară – racorduri la utilități, rezervor vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, rezervor de incendiu, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, etc.

Utilități interzise

- Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de producție, industrie poluantă sau nepoluantă, obiective agrozootehnice care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 25,00%
- C.U.T. maxim: 0,45

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E+Er, H maximă = 15,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25883/27.08.2025, care prevede înălțimea maximă a zonei edificabile de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (105,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- H/2, minim 3,00 m de limita de proprietate spre sud, C.F. nr. 337684 – Arad;
- 373,37 – 377,00 m față de limita de proprietate din spate spre est, drum de exploatare De 1212, respectiv H/2 min 3,00 m față de limita zonei cu propuneri (15.500 mp);
- 12,50 – 15,84 m spre limita de proprietate spre nord, HC 1235;
- 75,87 – 80,62 m față de limita de proprietate spre vest Dc 108.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața totală de minim 15% din suprafața reglementată.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a 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. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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.

Accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din Dc 108 Arad – Sânpaul, printr-un racord la acesta. Accesul va avea strat de uzură similar cu cel al Dc 108 și raze de racord de 6,00 - 9,00 m, iar în zona incintei, cât și drumul de incintă, vor avea o lățime de 7,00 m.

Dimensiunile accesurilor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul destinat investiției este compus în prezent dintr-o parcelă care va fi reglementată parțial astfel încât zona reglementată va deveni o parcelă iar zona care rămâne teren agricol în extravilan o altă parcelă.

Se va dezmembra suprafața de teren dinspre Dc 108 în suprafață de 141 mp care se suprapune peste zona de 6,00 m lățime, paralelă cu drumul comunal, corespunzătoare zonei de dezvoltare a acestuia.

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

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

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

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului 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 conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	26898243/12.09.2025	16.08.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	14048/17.06.2025	-
3	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	5369/18.03.2026	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332048/09.02.2026	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122817/03.07.2025	-
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	164598/05.06.2025	05.06.2026
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 3136/2024	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25883/27.08.2025	27.08.2026
9	D.S.P. Jud. Arad	238/06.06.2025	-
10	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	214/U/16.07.2025	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	111819/Z1/02.02.2026	-
12	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	89035/Z1/07.10.2025	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO/017836/27366/ 24864/05.06.2025	05.06.2026
14	ANIF	125/16.06.2025	16.06.2027
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	139472/26.06.2025	-
17	S.R.I.	397009/18.06.2025	18.06.2026
18	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/9444/01.08.2025	-
19	M.A.D.R.	85/09.03.2026	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	08/19.05.2026	16.08.2026
21	Delgaz GRID S.A.	215039557/05.06.2025	05.06.2026
22	A.N. – Apele Române – A.B.A. Mureș	08/17.02.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.05.2026 s-a emis Avizul Tehnic nr. 29/01.07.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		30.06.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău