

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SCROB COSMIN RĂZVAN, ██████████
██████████ înregistrată cu nr. 47209 din 21.05.2026, cât și a completărilor solicitate
depusse cu nr. 59488/29.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 29 din 01.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 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
Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN
Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN

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

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

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.

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

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 FUNCționalĂ

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 bransamentul 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.05.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14