

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: SCROB COSMIN RAZVAN

Proiect nr.: 27/2023

Faza: PUZ – RLU

Denumire proiect: „AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT”,
extravilan CF 337679 Arad

Conținut volum: PLAN URBANISTIC ZONAL, REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: SC ARCZZONE STUDIO SRL
arh. MONICA CUZNEȚOV

Elaborarea URBANISM:
documentatiei: SC ARCZZONE STUDIO SRL
arh. MONICA CUZNEȚOV



EDILITARE:
SC PROBIECTIV DESIGN SRL
ing. JESCU CĂTĂLIN
ing. BOSNEA LORIN



DRUMURI SISTEMATIZARE VERTICALĂ:
SC S&H TRADING SRL
ing. SEBIN ETELKA



BORDEROU DE VOLUM

- I. Foaie de capăt
- II. Fisa de responsabilități
- III. Borderou de volum
- IV. Extras CF 337679 ARAD
- V. Certificat de urbanism nr. 1267/16.08.2023 și planșa anexa
- VI. Avizul de oportunitate nr. 22/09.07.2024 și planșa anexă
- VII. Raportul informării și consultării publicului Etapa I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ nr. ad. 52928/A5/09.07.2024
- VIII. Raportul informării și consultării publicului etapa a –II-a – consultare asupra propunerilor preliminare nr. ad. 99061,104914/A5/21.01.2025
- IX. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul PUZ- ului
 - 1.3. Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G. privind funcțiunea solicitată
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE.....
 - Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG
 - Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:
 - Priorități de intervenție:
 - Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

- X. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PRELIMINAR AFERENT PUZ
- XI. PLAN DE ACȚIUNE PARTE DESENATĂ:
1. PLAN TOPOGRAFIC CU VIZA OCPI și proces verbal
 2. INCADRARE IN TERITORIU extras din PUG 001A
 3. INCADRARE IN ZONA 002A
 4. SITUATIA EXISTENTA 01A
 5. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE 02A
 6. REGLEMENTARI EDILITARE 03A
 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 04A
 8. ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI 05A
- XII. Studiu geotehnic nr. 471/2023
- XIII. Studiul pedologic nr. 750/18.08.2025
- XIV. AVIZE ȘI ACORDURI
1. Aviz Consiliul Județen Arad nr. 8/19.05.2026
 2. Aviz de principiu nr. ad. 89035/Z1/07.10.2025 al Comisiei de eliberare autorizației de acces la drumul public
 3. Avizul Comisiei de sistematizare a circulației nr. ad.111819/Z1/02.02.2026
 4. Aviz Inspectoratul de Poliție județeană Arad –Serviciul Rutier nr. 164.598 din 05.06.2025
 5. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 14048/17.06.2025
 6. Aviz de amplasament S.C. Rețele Electrice S.A. nr. 26898243/12.09.2025
 7. Aviz Delgaz Grid nr. 215039557/05.06.2025
 8. Aviz Orange Romania nr. AFO017836/27366 din 04.06.2025
 9. Aviz MAI Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș Arad nr. 1.122.817/03.07.2025 privind protecția civilă
 10. Aviz MAI Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș Arad nr. 332.048/09.02.2026 privind securitatea la incendii
 11. Notificare DSP Arad nr. 238/06.06.2025
 12. Adresă DSP nr. 5261/20.08.2026
 13. Aviz al Direcției județene pentru Cultură Arad nr. 214/U/16.07.2025
 14. Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale DAJ Arad nr. 85 din 09.03.2026
 15. Aviz ANIF nr. 125 din 16.06.2025
 16. Aviz Apele Române nr. 08/17.02.2026
 17. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 5369 din 18.03.2026
 18. Aviz al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25883/27.08.2025
 19. Aviz MAI Direcția generală logistică nr. 139472/26.06.2025
 20. Aviz MapN Statul Major al Apărării nr. DT 9444/01.08.2025
 21. Aviz SRI UM 0362 București nr. 397009 din 18.06.2025

Intocmit,
arh. Cuznetov



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	„AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT”, extravilan CF 337679 Arad
Beneficiar:	SCROB COSMIN RAZVAN
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborarii:	mai/2023

1.2. Obiectul PUZ - ului:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea titularului PUZ - Scrob Cosmin Razvan.

Obiectul investiției îl constituie intenția de amenajare a unei zone de servicii, restaurant, centru agrement copii, parcuri, împrejurimi, obiecte edilitare, etc.

Investiția se va realiza pe o parte a unei parcele de 57.000 mp și anume pe 15.500 mp. Restul parcelei 41.500 mp vor rămâne nereglementați – teren arabil extravilan.

Titularul dispune de:

- Certificat de Urbanism nr. 1267/16.08.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul înscris în CF 337679 Arad situat în apropierea zonei rezidențiale Westfield și a viitorului drum expres Arad - Oradea.
- Aviz de oportunitate nr. 22 din 09.07.2024 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.
- Avizele au fost obținute conform Certificatului de Urbanism 1267/16.08.2023.

Tema - program solicită amenajarea zonei de servicii, a drumului de acces, a platformelor de incintă și a echipării edilitare.

Elementele de temă vor fi realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG - municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea accesului carosabil în zonă;
- Sistematizarea eficientă a terenului pentru asigurarea funcțiilor ce vor ocupa zona.
- Respectarea zonelor de protecție față de utilitățile existente în zona amplasamentului și realizarea spațiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

- HCLM 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- HCLM 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Sistemalizare verticală a terenului.
- b) Construcții noi pe parcela amenajată: clădire servicii, dotări complementare.
- c) Amenajarea accesului din Dc 108 – Arad – Sânpaul/Șofronea.
- d) Amenajarea platformelor carosabile în incinta amenajată și a locurilor de parcare, a trotuarelor.
- e) Amenajarea spațiilor verzi din zonă.
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zonă și rețele în incintă.
- g) Realizarea unor lucrări edilitare (separatoare hidrocarburi, rezervor de incendiu, post de transformare, rezervor vidanjabil, etc).
- h) Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.
- i) Imprejmuiri perimetrale.

1.3. Surse documentare:

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50.1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații și acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează PUZ-urile aprobate în zonă:

- PUZ „Zonă centru sportiv și de agrement”, în extravilanul Municipiul Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 351661 –Arad aprobat cu HCLM 550 din 23.11.2021
- PUZ „Construire Zonă servicii -centru de pregătire și formare profesională”, municipiul Arad, DJ 709C Arad-Iratoșu, dreapta, km 6+113, CF nr. 337432-Arad aprobat cu HCLM 13 din 20.01.2019
- PUZ „Zonă de agrement și complex sportiv Arad- extravilan, str. Câmpurilor FN” aprobat cu HCLM 248 din 31. 08.2015
- PUZ „Ansamblu rezidențial Sânpaul - Locuințe unifamiliale P+ 1 E și dotări complementare”, extravilan spre Sânpaul, aprobat cu HCLM 349 din 29.12.2010
- PUZ Modificarea funcțiunii a două parcele din cadrul subzonei funcționale S1C -P.U.Z. „Realizare cartier rezidențial”, DJ 709 C Arad-Iratoșu, km 1 +495 - 2+510 aprobat cu HCLM 428 din 06.12.2016
- PUZ „Realizare cartier rezidențial”, amplasat în extravilan, Arad - Iratoș, DJ 709C, km 1+495-2+510 aprobat cu HCLM 52 din 04.03.2010
- PUZ Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad, aprobat cu HCLM 195 din 08.06.2017
- PUZ):”Modificare parțială documentații PUZ aprobate și extindere zonă rezidențială”, intravilan și extravilan Municipiul Arad, cartierul W estfield, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 344046-Arad, C.F. nr. 354731-Arad, C.F. nr. 350077 - Arad, C.F.

nr. 350078 - Arad, C.F. nr. 350083 -Arad, C.F. nr. 350084- Arad, C.F. nr. 350090-Arad, C.F. nr. 350091-Arad, C.F. nr. 350097-Arad, C.F. nr. 350098-Arad, C.F. nr. 350101-Arad, C.F. nr. 350701 -Arad, C.F. nr. 350674-Arad, S tot=72.1 84 mp aprobat cu HCLM 566 din 03.12.2021

- PUZ Construire zonă rezidențială, amplasament extravilan municipiul Arad, CF 337452, CF 337453 Arad, documentatie in elaborare.

Alte documentații și studii:

- Ridicare topografică, întocmit de către PFA Popa Horațiu Sorin;
- Certificat de urbanism nr. 1267/16.08.2023, eliberat de către Primăria Municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 22 din 09.07.2024 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Arad;
- Studiul geotehnic întocmit de către SC LUCRU BINE FACUT SRL prin ing. Adrian Călin Peri

Prevederile PUG-ului aprobat, destinația stabilită prin PUG aprobat pentru zonă / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic prin PUG Arad.

Incinta este compusă din parcela CF 337679 Arad are categoria de folosință arabil, în extravilan și suprafața de 57.000 mp.

Teritoriul care face obiectul PUZ este o parte din parcelă și anume 15.500mp. Restul parcelei va rămâne teren arabil nereglementat (41.500 mp).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Zona în care este amplasată parcela nu a fost reglementată urbanistic prin PUG Arad aprobat. Zona este situată în extravilanul municipiului și este teren arabil.

În ultimii ani aici au aparut pe baza documentațiilor de urbanism și în urma autorizării construcțiilor o serie de investiții (hale de producție și depozitare, servicii, locuințe).

În momentul de față zona este obiectul mai multor studii de urbanism care vor defini evoluția viitoare și vor permite construirea obiectivelor de investiții propuse de către investitori.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Arad, în partea de nord-vest.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă care va fi reglementată parțial (15.500 mp).

În apropierea parcelei este poziționat Cartierul Westfield și viitorul drum expres Arad-Oradea.

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709C drum asfaltat de două benzi iar legătura directă cu parcela este drumul comunal Dc 108 Arad - Șofronea. În zona din spate a parcelei există un drumul de exploatare De 1212/2/18 de 4,00m lățime, drum de pământ.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord CF 337674 Arad canal HC 1235;
- Sud CF 337684 Arad teren agricol parcelă privată;
- Est CF 337729 Arad drum de exploatare De 1212/2/18;
- Vest CF 333520 Arad Dc 108 Arad – Sânpaul/Șofronea, drum public.

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația arabil în extravilan, proprietăți private, drumuri (comunal și de exploatare) și canal.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul este situat în partea de nord-vest a municipiului Arad.

Municipiul Arad beneficiază de un cadru natural caracterizat de relief de câmpie și luncă. Centrul orașului este situat în mare parte în lunca râului Mures, între Câmpia Aradului la nord și Câmpia Vingăi la sud.

Orașul este la altitudinea medie de 110 față de nivelul Marii Negre.

Aradul este situat într-o zonă de climă temperat continentală cu un caracter moderat datorat influențelor oceanice.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situării pe cursul Raului Mures.

Județul Arad se află în zona 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). Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $a_g=0,20\text{ g}$ $T_c=0,70$. Perioada de revenire 50 de ani.

Condiții geotehnice

Studiul geotehnic întocmit în vederea elaborării documentației de proiectare pentru obiectivele propuse evidențiază următoarele:

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Aradului care face parte din categoria câmpiilor înalte, la altitudini de până la 120m scăzând la cca 100m în partea vestică. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

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 reprezentate depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054-77.

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 ... 700mm

Regimul eolian:

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticlonul 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.

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.

FORAJUL F 1 Stratificația este următoarea:

- ± 0,00 m - 0,30 m - Sol vegetal;
- 0,30 m - 2,00 m - Nisip mijlociu și fin, maroniu gălbui;
- 2,00 m - 4,00 m - Nisip mijlociu și fin, gălbui;
- 4,00 m .. în jos - Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri necoezive.

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.

Concluzii și recomandări ale Studiului geotehnic.

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”.

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.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri necoezive.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri mijlocii și fine, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_r = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

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 $D_t=-2,00$ m este:

$P_{conv} 265,00$ kPa;

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 paragrafului 3.3.1 și 4.2.1 din STAS 3300/2-85, respectiv ANEXA D din normativul NP 112-2014.

Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate, sau dintr-un amestec de pământ local cu materiale granulare în proporție de 50 % ... 50 %.

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor

de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundatiile situate în interiorul construcțiilor.

Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 - 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE SI 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.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la Drumul Comunal DC 108 Arad-Șofronea drum asfaltat cu două benzi cu o lățime de 5,50m.

Drumul comunal DC 108 spre sud la cca 800m face legătura cu drumul județean DJ 709C Arad - Iratoșu. La cca 490m de parcelă, drumul comunal Dc 108 va fi intersectat de traseul drumul expres Arad-Oradea.

În zona din spate a parcelei, aceasta este aliniată la drumul de exploatare De 1212/2/18 drum de pământ cu o lățime de 4,00m.

Parcela CF 337679 Arad care face obiectul studiului are front spre DC 108 de 79,75m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată a lui Scrob Cosmin Răzvan și este teren agricol neexistând construcții pe el.

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În vecinătatea amplasamentului, terenurile au preponderent folosința – zone locuințe, la 60m de spatele parcelei este capătul Cartierului rezidențial Westfield, iar spre satul Sânpaul la 900m este cartierul nou de locuințe.

Mai sunt în apropiere zone de servicii.

În rest sunt terenuri arabile, canal de desecare și căi de comunicații (drum județean).

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT și CUT în incintă sunt 0,0% respectiv 0.

➤ Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Cutremure de pământ:

Conform PATJ Arad zona studiată face parte din zona de intensitate seismică MSK 7 (conform STAS 11.100/1993) cu perioada de revenire de 50 ani, și din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,7s$ (conform normativului P100-1/2013).

- Inundații:

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente în municipiu și malurile râului. Terenul destinat PUZ se află la mare distanță de cursul Mureșului și nu există un risc de inundații.

- Alunecări de terenuri:

Alunecările de teren nu reprezintă un risc semnificativ pe teritoriul municipiului Arad.

➤ Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei se regăsesc în:

- Necesitatea amenajării unui acces din Dc 108.
- Lipsa unui fond construit consistent și a elementelor de urbanizare. Aspectul arhitectural – urbanistic lipsește.
- Necesitatea respectării zonelor de protecție față de carosabilul Dc 108 și față de canalul HC 1235 nr. Cad 337674.
 - la canalul ANIF de 2.5m
 - la Dc 108 de 18 m față de axul carosabilului
 - suprapunerea parțială spre DC 108 cu zona de protecție a Sitului arheologic reperat nr. 25.
- Lipsa unor sisteme centralizate de alimentare cu utilități. Acestea nu sunt în imediata apropiere a amplasamentului.

Soluțiile care se vor adopta pentru depășirea acestor disfuncționalități vor fi provizorii și anume:

- Pentru accesul la amplasament se va reglementa un acces din Dc 108.
- Fondul construit este în curs de dezvoltare între Sânpaul și DJ 709 C Arad-Iratoșu. Fondul construit se va completa cu obiectivele propuse prin PUZ – zona servicii, restaurant.
- Respectarea zonelor de protecție cu retragerea zonelor de implementare a construcțiilor astfel încât să nu existe suprapuneri. Respectarea condițiilor din avizul DJC Arad privind zone de protecție a sitului și descărcarea desarcini.
- Pentru alimentarea cu utilitățile care lipsesc din zonă se propun soluții provizorii sau extinderi de rețele unde este posibil (rezervoare vidanjabile, posturi de transformare de la LEA de medie tensiune).

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă. Cele mai apropiate rețele de apă sunt cele care alimentează Cartierul Westfield la cca 2.150 m și localitatea Sânpaul la cca 1280 m.

2.6.2. Canalizare menajeră

Zona nu dispune de rețea de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețele de alimentare cu gaze naturale există pe DJ 709 C în zona Cartierului Westfield și la marginea localității Sânpaul.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe Dc 108 nu există rețea electrică. Cea mai apropiată rețea este o linie LEA de 20kW care traversează Drumul comunal DC 108 la cca 172m de limita amplasamentului și cca 166,6 m în linie dreaptă.

2.7. Probleme de mediu:

• **RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul pe care se propune investiția este amplasat într-o zonă nereglementată prin PUZ aprobat sau PUG Municipiul Arad. Pe terenul reglementat prin PUZ nu există construcții.

Relieful de câmpie al Aradului permite o desfășurare a zonei construite fără restricții de relief datorate declivităților mari, dar în același timp duce la o desfășurare plată fără puncte de interes.

În zona mai există alte investiții dar acestea sunt dispartate și deocamdată nu prezintă un fond coerent.

• **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

- sistemul căilor de circulație din zonă este compus din DJ 709C Arad-Iratoșu la cca 800m, DC 108 spre Sânpaul și De1212 drum de exploatare, nici unul dintre acestea nepezentând riscuri pentru zonă.
- echiparea edilitară din zonă este redusă la LEA de 20kV transversală pe Dc 108, la cca 166,6m în linie dreaptă față de amplasament, ceea ce nu prezintă riscuri pentru zonă.

• **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- Riscuri naturale:
 - seismicitate: Terenul studiat face parte din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,20$ (conform normativului P100-1/2013)
 - geotehnic: risc geotehnic moderat.
 - inundații: nu este cazul.
 - alunecări de teren: Nu este cazul;
- Riscuri antropice (tehnologice și industriale) - se pot face referiri la:
 - Accidente chimice rezultate din procesul tehnologic, în cazul de față – nu este cazul.
 - Incendii de mari proporții – pentru evitarea acestora se vor respecta toate cerințele de securitate la incendiu care vor fi stabilite în funcție de conformarea construcțiilor și de activitatea care se va desfășura în clădiri;
 - Accidente majore pe căile de comunicații – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulației rutiere.

• **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Incinta este atinsă în partea dinspre DC 108 pe o distanță de 10m spre nord și de 23,8m spre sud (spre DC 108), de către marginile zonei de protecție a sitului arheologic reperat nr. 25.

• **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populației:

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, au fost parcurse etapele de informare și consultare a populației, fără constatări suplimentare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Concluzii și recomandări ale Studiului geotehnic.

Studiul geotehnic constată că terenul de fundare din amplasamentul cercetat se încadrează în tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.

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 $D_t=-2,00$ m este: **Pconv 265,00 kPa;**

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, 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.

Ridicarea topografică pentru imobilul cuprins în CF 337679 Arad indică pentru zona reglementată un teren cu o ușoară creștere de nivel cu cca 40 cm spre Dc 108.

Suprafața terenului măsurată este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

PUG Arad, nu reglementează parcela pe care se propune PUZ „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan.

În zonă nu sunt forme de relief care să poată fi valorificate.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulației:

Terenul este aliniat la carosabilul drumului comunal Dc 108 Arad – Șofronea, care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. La cca 760 m de limita parcelei Dc 108 se intersectează cu DJ 709 C Arad - Iratoș.

Parcela CF 337679 Arad care face obiectul studiului are front de 79,75m la Dc 108 și are posibilitate de acces direct din acesta.

Traseul Drumului expres Arad – Oradea este la cca 490 m de limita PUZ și nu afectează terenul sau accesul la parcelă.

Se propune păstrarea unei fâșii de 6,00m lățime spre drumul comunal Dc 108 dedicați modernizării acestuia de către autoritățile locale.

Pe parcelă se vor prevedea un număr de locuri de parcare care să deservească spațiile de servicii propuse, acestea urmând a se calcula în funcție de capacitățile deservite.

Deasemenea va fi amenajată o platformă carosabilă separată, dedicată aprovizionării și parcări autoturismelor personalului.

Zona de parcare va avea o structura rutieră din pavaj autoblocant, nisip, strat de fundație – piatră spartă, balast și strat de formă, iar zona de drum de acces și drum de incinta va avea structura din: asfalt, beton asfaltic, piatră spartă, balast cilindrat și strat de formă.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului pentru „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT” amplasată în extravilanul municipiului Arad spre nord.

Se propune amenajarea unei zone de 15.500mp din parcela CF 337679 Arad în suprafață totală de 57.000 mp, cu destinația de servicii. Restul terenului 41.500 mp va rămâne teren arabil, în extravilan.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren agricol in extravilan	115.634	92,25	100.134	79,89
Zona Echipare th-edilitară (Canal HC 1235)	5.756	4,60	5.756	4,60
Zona Căi de comunicații	2.107	1,68	9.210	7,35
Zona Servicii	0,00	0,00	3.875	3,09
Zona verde domeniu public	1.846	1,47	1.846	1,47
Zona spații verzi, sport, agrement	0,00	0,00	4.522	3,60
<i>Spații verzi</i>	0	0,00	2.790	2,22
<i>Terenuri sport, agrement</i>	0	0,00	1.732	1,38
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00

BILANȚ TERITORIAL PROPUS PE PARCELA CF 337679 ARAD

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren agricol în extravilan	57.000	100,00	41.500	72,80
Incintă cu propuneri	0	0,00	15.500	27,20
TOTAL PARCELA CF 337679 ARAD:	57.000	100,00	57.000	100,00

INCINTĂ PARCELA CF 337679 ARAD

Subzona Teren agricol in extravilan	57.000	100,00	41.500	
INCINTĂ CU PROPUNERI	0	0,00	15.500	100,00
Subzona Căi de comunicații	0	0,00	7.103	45,83
Subzona Servicii	0	0,00	3.875	25,00
Subzona Spații verzi, sport și agrement	0	0,00	4.522	29,17
<i>Spații verzi</i>	0	0,00	2.790	18,00
<i>Sport și agrement</i>	0	0,00	1.732	11,17
TOTAL INCINTĂ CU PROPUNERI			15.500	100,00

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse în zona de parcelă reglementată (15.500 mp):

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	25,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,45

Modul de utilizare a terenului:

TOATE REGLEMENTĂRILE CARE SE STABILESC PRIN PUZ ȘI RLU SE REFERĂ DOAR LA INCINTA CU PROPUNERI – 15.500mp.

După aprobarea PUZ incinta cu propuneri a parcelei CF 337679 Arad în suprafață de 15.500 mp se va dezmembra din suprafața totală de 57.000mp devenind o parcelă de sine stătătoare.

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E+ER (etajul retras va avea suprafața construită maximă egală cu 60% din suprafața construită a etajului imediat inferior și retrageri la un unghi de vizibilitate de maxim 45° spre Dc 108 și de max 60° în celelalte direcții).

CTS = CT = 104,80NMN

Hmax = 15,0m = 120,00 NMN

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Destinația stabilită pentru terenul reglementat va fi de - **SERVICIIL.**

Propunerile constau în:

- Parcela CF 337679 pentru zona reglementată va avea acces din Drumul comunal Dc 108 Arad-Șofronea;
- În zona reglementată (15.500mp) se va institui o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile;
- Se va amenaja platforma carosabilă pentru circulație și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Se vor amenaja spații verzi în suprafață de min 15% din suprafața terenului reglementat;
- Se vor putea amplasa amenajări complementare:
 - 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
- Imprejmuire a terenului reglementat.

ZONA EDIFICABILĂ:

- va fi amplasată în afara zonelor de protecție a Dc 108, a canalului HC 1235 și a zonei de protecție a sitului arheologic reperat 25.

Se propune un regim de înălțime maxim de P+1E+ER (etajul retras va avea suprafața construită maximă egală cu 60% din suprafața construită a etajului imediat inferior și retrageri la un unghi de vizibilitate de maxim 45° spre Dc 108 și de max 60° în celelalte direcții).

P.O.T. maxim propus: 25,00%

C.U.T. maxim propus:

0,45

Spații verzi amenajate minim 15%

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

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

Imprejmuirea va putea fi opacă în lateral și în spate și transparentă sau semiopacă spre Dc 108 și nu va depăși înălțimea de 2,40 m și se va putea realiza astfel:

- pe limita de proprietate spre sud spre CF 337684,
- la limita celor 6,00m destinați dezvoltării viitoare a DC 108 spre Vest,
- pe limita dintre zona reglementată și cea nereglementată spre est
- la limita zonei de protecție față de canalul HC 1235,

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A INCINTEI CU PROPUNERI:

Z1 – ZONĂ SERVICII

IS –subunitate funcțională - unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - subunitate funcțională -Spații verzi, sport și agrement

Cc - subunitate funcțională - Căi de comunicație (carosabil, pietonal, parcuri)

IS – subunitate funcțională – unități servicii și funcțiuni complementare

Se va dezvolta o zonă de servicii care va cuprinde sală/săli de restaurant, terase de servire, spații de preparare și funcțiuni complementare – cazare, centru agrement copii, spații prezentare produse, spații tip săli forță, salon întreținere corporală, semnalistică, echipare edilitară.

Sp - subunitate funcțională – spații verzi, sport, agrement

În zona reglementată se vor amenaja spații verzi în procent minim de 15% conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 6 art. 6.9. și a HCLM Arad 572/26.10.2022 pentru construcții de servicii.

Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 1buc / 50mp.

Numărul de arbori plantați în spațiile destinate parcurilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate va fi de 1 buc / 4 locuri parcare.

Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

Se vor putea amenaja, terenuri de sport (tenis, baschet, volei, tenis de masă, etc) și amenajări agrement.

Cc – subunitate funcțională – căi de comunicație (carosabil, pietonal, parcuri)

În incinta cu propuneri (15.500 mp) se vor amenaja:

- **Acces din Dc 108 Arad – Șofronea (Sânpaul)**

Din Dc 108 se va amenaja un acces cu o lățime de 7,00m. Racordul la drumul comunal se va face cu raze de 6,00-9,00m.

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului comunal), se va prevedea o rigolă carosabilă.

Accesul din Dc 108 se va realiza în două etape:

- În etapa I accesul se va realiza din Dc 108 în forma sa actuală (lăţimea Dc în dreptul amplasamentului fiind de 5,45m).
- În etapa II accesul se va configura după ce Dc 108 va fi modernizat prin lăţirea carosabilului la 7,00m astfel încât benzile de accelerare/decelerare ale accesului vor fi retrase spre interiorul parcelei (în urma cedării zonei de 6,00m faţă de actualul carosabil al Dc 108).

- **Platformă în incintă:**

În incintă se va amenaja un drum carosabil de 7,00m lăţime care va asigura accesul la platforma de parcare pentru autoturisme şi la zona de aprovizionare şi de parcare pentru personalul angajat.

Platformele de parcare pentru personal şi cea pentru vizitatori vor putea fi executate din pavele.

Pe parcela care se reglementează şi care este posibil să înglobeze spaţii cu diferite destinaţii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcţiune în parte, calculate în funcţie de suprafaţa ocupată de fiecare funcţiune, conform normelor precizate în HCLM 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Conform HCLM 187/2024:

- Pentru alimentaţia publică se vor prevedea: 1 loc parcare la 8 locuri la masă, pentru personal – 1 loc parcare pentru 15 salariaţi dar minim 1 loc parcare, cu un spor de 20%.
- Pentru servicii se vor prevedea: 1 loc parcare la 60mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc parcare pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare, cu un spor de 20,00%.
- Locurile de parcare vor fi suplimentate cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motocicletă, trotinete, etc cu minim 25% raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse. Aceste parcări vor avea 60 x 250cm.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentare cu apă:

Ca soluţie alternativă pînă la realizarea unei reţele stradale de alimentare cu apă, necesarul de apă pentru uz menajer şi pentru refacerea rezervei de incendiu va fi asigurat prin intermediul unui puţ forat.

La exterior, montarea conductei de alimentare cu apă se va face într-o tranşee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat şi manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei şi deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

Dupa realizarea instalaţiilor se efectuează proba de presiune hidraulică, la 10 atm.

La pozarea reţelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea reţelelor de alimentare cu apă din PE-HD.

La trecerile prin fundaţii conductele trebuie protejate cu tub de protecţie din ţeavă de oţel neagră, iar golurile etanşate. Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care va fi supusă

Se va avea în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosinţele stabilite în cadrul clădirilor propuse.

Instalații de stingere incendiu

Ținând cont de suprafețele și volumele maxime construite reglementate prin prezentul PUZ, se impune cel puțin echiparea cu hidranți interiori și hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

Pentru asigurarea volumului de apă necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor subteran de înmagazinare din beton sau metalic, având capacitatea utilă de **110,5 mc** și a unei stații de pompare.

Pentru stingerea din exterior se vor monta hidranți supraterani de Dn 100, cu două racorduri, asigurând fiecare un debit de 10 l/s.

Rețeaua de incendiu exterior va fi realizată din conducte de PEID, PE100, PN6, Ø150 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

Instalația de hidranți interiori aferentă construcției va fi alimentată din inelul de hidranți exteriori.

Volumul de apă care trebuie asigurat este calculat în funcție debitele de stingere și de timpul teoretic de funcționare (conform P118/2-2013), astfel:

Debite necesare pentru instalațiile de stingere - EXTERIOR								
hidranți interiori:	Q_{hi}	=	4,2	l/s	15,1	mc/h	252	l/min
hidranți exteriori:	Q_{hi}	=	10	l/s	36	mc/h	600	l/min
Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor de stingere, este:								
hidranți interiori:	Thi	=	600	s	0,16	h	10	min
hidranți exteriori:	Thi	=	10800	s	3	h	180	min
Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:								
HID INT + EXT ($V_{hi}=Q_{hi} \times Th_i$):	=	108+2,5=110,5		mc				

DURATA PENTRU REFACEREA REZERVEI DE APĂ PENTRU INCENDIU

Durata pentru refacerea rezervei de apă pentru incendiu este de $T_r=24$ ore conform tabelului 12.1 din P118/2-2018.

$$Q_{ri} = V_u / T_r \text{ [mc/h]}$$

$$Q_{ri} = 110,5 / 24 = 4,60 \text{ [mc/h]}$$

$$Q_{ri} = 1,27 \text{ [l/s]}$$

STATIA DE POMPARE

Conform P118/2-2013, Art. 13.1, este obligatorie montarea unei pompe de rezervă, egală cu cea mai mare pompă din grupul celor în funcțiune, pentru clădirile de civile la care pentru stingerea incendiilor din interior, se folosesc două jeturi simultane.

Astfel, instalația de stingere a incendiilor va fi prevăzută cu un grup de pompare format din:

- pompa electrică activă
- pompa electrică de rezervă
- pompa pilot

Soluția finală de realizare a instalației de stingere cât și capacitățile finale ale rezervorului de apă și a stației de pompare se vor detalia printr-o documentație separată și în urma încadrărilor din Scenariul la foc.

Canalizarea menajeră:

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

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

Ca soluție alternativă până la realizarea unei rețele stradale de canalizare menajeră, evacuarea apelor uzate menajere din incintă se va realiza la un rezervor vidanjabil subteran, etanș.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanja de un operator specializat. Apele uzate menajere, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Conform Normativ I9/2022, Art. 14.75. Pentru bazine de retenție vidanjabile, pentru apa uzată menajeră, se calculează volumul util în funcție de debitul mediu zilnic de apă uzată și un număr recomandat de 15-30 zile de retenție, considerate între două operații de vidanjare.

Astfel, ținând cont de debitul mediu zilnic se propune montarea unui **rezervor subteran etanș și vidanjabil cu capacitatea de 20mc**, rezultând o frecvență de 1 vidanjare la 15 zile.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta caminte de vizitare de forma circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de canalizare din PVC.

Canalizarea pluvială:

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate în zona carosabilă.

Curațarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevăzute cu coș de aluviuni.

Apele pluviale încărcate cu hidrocarburi vor fi purificate/tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, din polietilenă, conform cu SR EN 858, având capacitatea nominală de 65 l/s, cu următoarele caracteristici:

- -debit total 65 l/s
- -trapa de namol încorporată de 6500 litri
- -capacitate depozitare lichide ușoare 3656 litri
- -capacitate totală 18812 litri

- -cuva din plastic armat cu fibră de sticlă
- -componente interne din PE-HD
- -prevăzut cu elemente de coalescență
- -prevăzut 3 capace cu înălțător

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluvială convențional curată și apa pluvială tratată va fi stocată într-un rezervor subteran cu capacitatea de 200mc. Apa pluvială stocată va fi utilizată la udarea spațiilor verzi și la spălarea/igienizarea platformei exterioare.

Surplusul de apă va fi descărcat controlat în canalul ANIF învecinat, prin intermediul unei guri de vărsare.

Zona de deversare se va consolida pe 2m amonte, aval și fundul de canal iar conducta de refulare va fi prevăzută cu clapeta de sens.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face din linia aeriană existentă LEA de 20kV care traversează Dc 108 la cca 166,6 m de limita amplasamentului în linie dreaptă.

Se propune amplasarea unui post de transformare aerian. Amplasat pe stâlpul cel mai apropiat de drumul comunal Dc 108. Din postul de transformare propus se va monta o plecare către zona studiată, cu linii electrice subterane, până la firida de bransament propusă la amplasament.

Au fost prevăzute cabluri de alimentare subterane pentru fiecare corp de clădire propus. Acestea vor fi de tipul CYAbY / ACYAbY protejate în tuburi de protecție.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distribuție a energiei electrice, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul de energie electrică după eliberarea autorizației de construcție, în baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kV va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kV va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kV în caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Măsurarea energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Măsură și Protecție propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de energie electrică local.

Aceasta este o soluție preliminară pentru faza PUZ și se va detalia la faza DTAC când se va detalia varianta arhitecturală finală.

Telecomunicații:

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se vor utiliza soluții mobile de la furnizorii de rețelele mobile cu acoperire în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale se va realiza o extindere de rețea de la rețeaua publică existentă pe DJ 709 C în dreptul Cartierului Westfield la cca 2.150 m sau din localitatea Sânpaul la cca 1.300 m.

Deșeurile menajere:

Deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele (după o preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane: vegetale, plastic, hârtie și sticlă) amplasate pe o platformă gospodărească amenajată în incintă.

Depozitarea acestor deșeuri se va face în recipiente diferiți conform celor stabilite de către societatea de salubritate care gestionează deșeurile în zonă.

Beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii cu societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului:

Amplasamentul este în zona de nord a municipiului Arad spre localitatea Sânpaul/Șofronea.

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

PUZ „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT” va respecta concluziile analizei de mediu și ale etapei de încadrare.

3.8. Obiective de utilitate publică.

În zona studiată se găsesc următoarele obiective de utilitate publică:

- Dc108 Arad-Șofronea drum de importanță locală - se va respecta o zonă de protecție de 18m față de axul drumului.
- Canal HC 1235: categorie de interes local.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

În zona studiată există trei categorii de tipuri de proprietate asupra terenurilor și anume:

- Canal HC 1235 – proprietate publică de interes județean;
- Drum comunal Dc108, , drumuri de exploatare, șanțuri - proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren cu sau fără imobile construite, terenuri arabile.

Circulația terenurilor:

Pentru a permite în viitor dezvoltarea drumului comunal DC 108 suprafața de teren proprietate privată din incinta CF 337679 Arad (141 mp), care se suprapune zonei de 6,00m față de drum destinată acestei dezvoltări, va fi cedată pentru a fi trecută în domeniul public al municipiului Arad.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE:

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

În momentul de față zona studiată nu este reglementată urbanistic prin PUG Municipiul Arad.

4.2. Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Principalele intervenții în zonă, care să susțină materializarea investiției propuse vor fi cele legate de:

- Realizarea accesului carosabil din Dc 108 Arad - Șofronea/Sânpaul.
- Realizarea alimentărilor cu energie electrică, apă și canalizare;
- Realizarea investiției propriu-zise.

4.3. Priorități de intervenție:

Realizarea accesului pe parcelă și a infrastructurii edilitare vor fi primele elemente de demarare a investiției.

Realizarea etapelor investiționale urmează a fi dictată de sursele de finanțare ale investitorului dar în toate situațiile asigurarea cu utilități și realizarea accesului la drumul public sunt obligatorii.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local. Restricțiile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Investiția se va realiza din fondurile titularului PUZ, Scrob Cosmin Răzvan.

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

- Aprobarea PUZ în CLM Arad
- Impunerea prin certificat de urbanism și autorizații de construire, regulamente, caiete de sarcini, a unor soluții arhitecturale adecvate care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit,

arh. Monica Cuznetov



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – “AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT” CF 337679 ARAD

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU :

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter general, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul Local de Urbanism AFERENT Planului Zonal de Urbanism, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripții cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul PUZ - 15.500 mp – incintă reglementată.

Planurile urbanistice și reglementele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zonele pentru care sunt întocmite.

Regulamentul local de urbanism se constituie în ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției “AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”, amplasată pe parcela identificată cadastral:

- Parcela CF 337679Arad – extravilan, arabil S=57.000mp; Proprietar: Scrob Cosmin Răzvan fără sarcini – reglementarea se referă la incinta de 15.500 mp.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII:

Regulamentului local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Hotărarea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM-007-2000, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Fondului funciar 18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată;
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- HCLM 187/28.03.2024 a CL al municipiului Arad privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a zonei studiate 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 care face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **Act de autoritate** al administrației publice locale.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament local de urbanism cuprinde reguli obligatorii (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate.

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

- Stabilirea destinației terenului care face obiectul investiției propuse – zona servicii
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniament, în coconcordanță cu funcțiunile propuse.
- Realizarea accesului la teren și stabilirea relației cu vecinătățile.

Parcela care face obiectul PUZ și RLU are suprafața înscrisă în CF de 57.000 mp din care vor fi reglementați 15.500 mp, (41.500mp vor rămâne teren agricol în extravilan) intervențiile urbanistice în zonă referindu-se la:

- Acces carosabil din Dc 108 drum comunal Arad – Sânpaul/Șofronea;

- Circulații auto și pietonale în incintă;
- Reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă;
- Realizarea alimentării cu utilități a zonei propuse;
- Amenajare spații verzi, sport, agrement.

Zona studiată are suprafața de **125.343 mp**.

Incinta reglementată în suprafață de 15.500 mp situată în extravilanul municipiului Arad, spre localitatea Sânpaul.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii și funcțiuni complementare** - Sală/săli restaurant, terase de servire, spații de preparare, cazare, centru agrement copii, spații prezentare produse, spații tip săli de forță, salon întreținere corporală, semnalistică, echipare edilitară.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART. 3 - TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

Parcela pe care se face investiția în suprafață de 57.000 mp din care se reglementează 15.500 mp este teren agricol în extravilan, în imediata vecinătate a altor zone reglementate – trupuri izolate.

Conform Studiului pedologic nr. 750 din 18.08.2025 întocmit pentru parcela CF 337679 Arad, terenul se încadrează în clasa III de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință "arabil" – astfel încât este posibilă autorizarea construcțiilor propuse.

Conform Avizului MADR nr. 85/09.03.2026:

- *Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;*
- *Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel;*
- *Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;*
- *Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;*
- *Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.*

ART. 4 – TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN –

Nu este cazul.

ART. 5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE.

Nu este cazul.

ART. 6. RESURSELE SUBSOLULUI.

Nu exista resurse ale subsolului cunoscute în zonă.

ART. 7. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE.

Nu este cazul.

ART. 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE.

În zona sau în apropiere nu există zone naturale protejate și nici potențial balnear sau turistic.

ART. 9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean. Se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin (1).
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Conform Studiului de fundamentare arheologic pentru PUG Arad, amplasamentul investiției este situat parțial în zona de protecție a sitului arheologic reperat nr. 25.

Înainte de autorizarea lucrărilor de construire se va solicita avizul DJC Arad.

Conform Aviz nr. 214/U/16.07.2025 a Direcției Județene pentru Cultură Arad:

- *Amplasamentul investiției este situat parțial în zonă de protecție a sitului arheologic reperat nr. 25, conform Studiului de fundamentare arheologic pentru PUG Arad;*
- *Prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv. În funcție de concluziile raportului se va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică;*
- *În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006, efectuarea diagnosticului arheologic intruziv se realizează numai de către specialiști/experti atestați în domeniul arheologic de către Ministerul Culturii, lista acestora putând fi consultată la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.*
- *În cazul în care pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța **Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Arad și Primăria Municipiului Arad** asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. În vederea continuării lucrărilor se va asigura supravegherea arheologică pe durata lucrărilor, de către persoane autorizate, pe bază de contract și conform unui aviz de descărcare arheologică eliberat anterior continuării lucrărilor.*

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 10. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a României
- Zona amplasamentului nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată, nu există eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale.

Având în vedere lipsa riscurilor naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea) sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă, din acest punct de vedere.

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

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

ART. 11. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE.

Construcțiile din incintă nu sunt generatoare directe de riscuri tehnologice. Se vor respecta fluxul tehnologic și Reglementările și Normativele în vigoare.

a) Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;

b) Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de servicii;

c) Utilizări interzise:

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru aceasta zonă – servicii.

Agenția pentru protecția mediului Arad stabilește prin Decizia etapei de incadrare nr. 5369 din 18.03.2026 stabilește ca PUZ – "Amenajare zonă servicii, restaurant" propus a fi amplasat în municipiul Arad, extravilan, CF 337679 Arad, nu necesită evaluare de mediu și se supune adoptării fără aviz de mediu.

Conform DEI nr. 5369/18.03.2026 a AJPM Arad condițiile de realizare a planului sunt:

Condiții generale:

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad;
- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: ANIF Arad, ISU Arad, Apele Române, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Arad, etc, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamentul 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;

- *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 igienico-sanitare și uzate menajere se vor colecta prin rețeaua internă de canalizare menajeră și se vor deversa într-un bazin etanș vidanjabil de 20 mc și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;*
- *bazinul vidanjabil va fi exploatat corespunzător. Vidanjarea apelor uzate se va face doar de societăți autorizate. Descărcarea apelor uzate se va efectua doar într-o stație de epurare autorizată, cu acceptul operatorului stației;*
- *în conformitate cu prevederile art. 6 alineat 1 din Anexa la normele tehnice din H.G. 188/2002 are obligația să se racordeze la rețeaua de canalizare menajeră a localității, în condițiile prevăzute în anexa nr. 2 respectiv NTPA 002 în momentul când aceasta se va realiza în vecinătatea amplasamentului;*
- *în conformitate cu prevederile art. 6 alineat 2 din Anexa la normele tehnice se vor lua toate măsurile sanitare necesare pentru dezafectarea bazinului vidanjabil o dată cu racordarea la rețeaua de canalizare, iar termenul de racordare este de cel mult un an de la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate;*
- *apele pluviale provenite de pe construcțiile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate prin intermediul gurilor de scurgere spre separatorul de hidrocarburi sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 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, lubrifianți etc.).*

Gestionarea deșeurilor:

- *toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;*
- *vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a*

deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;

- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, 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 rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17 /2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad.
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea lucrărilor se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

ART. 12. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

ART. 13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

Sunt permise orice construcții și amenajări pentru a căror echipare edilitară există posibilitatea de finanțare și soluții tehnice. Sursele de finanțare vor fi sigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate)

presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați și nici nu sunt posibile rezolvări individuale, provizorii tip puț forat, fosă septică/rezervor vidanjabil etanș.

Rețelele existente dacă nu sunt prea îndepărtate vor fi prelungite sau se vor executa racorduri/branșamente după caz conform cu condițiile de racordare menționate în avizele deținătorilor de rețele.

Conditii conform Aviz Compania de Apa Arad nr. 14048 din 17.06.2025:

- În vecinătatea obiectivului, Compania de Apă Arad nu are în exploatare rețele publice de apă potabilă și rețele publice de canalizare menajeră.
- Avizul la faza PUZ nu ține loc de aviz de branșare – racordare la utilitățile publice apă-canal.

Conditii conform Aviz Retele Electrice nr. 26898243 din 12.09.2025:

- 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, pamânt prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor 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 sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A. aviz tehnic de racordare

Art. 14. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) 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.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” GM-007-2000.

Investiția de față va fi implementată într-o zonă în extravilan unde în vecinătatea imediată nu există alte zone reglementate. Cele mai apropiate vecinătăți existente funcționale sunt la distanțe cuprinse între 30m – 840m: zone rezidențială, zonă servicii, centru pregătire și formare profesională, zone centru sportiv și de agrement.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate 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)

Art. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.

Procentul maxim de ocupare a terenului stabilit pentru zona în care urmează să fie amplasată construcția astfel:

$$St = 15.500 \text{ mp}$$

$$P.O.T. \text{ max} = 25,00\% \quad C.U.T. \text{ max} = 0,45$$

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

POT = SC / ST x 100, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definiției lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita zonei de implementare a construcțiilor, marcată pe planșa 02A - Reglementări urbanistice – zonificare.

ART. 16. - LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

În incinta reglementată de PUZ " AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT" CF 337679 Arad, nu au prevăzut obiective de utilitate publică și nici nu sunt zone rezervate în planurile de amenajare a teritoriului aprobate anterior care să prevadă realizarea de lucrări de utilitate publică.

În zona drumului DC 108 în zona adiacentă de 6,00m lățime care se propune a fi rezervată pentru extinderea (dezvoltarea) viitoare a DC 108 se vor ceda domeniului public pentru acest scop, suprafața de 141,00mp.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 17. - ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pentru clădirile cu funcțiune - servicii se recomandă orientarea astfel să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătăriilor și a spațiilor de preparare, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa nr. 3 pct 3.2.

ART. 18. -AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurantă și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare oraselor și municipiilor.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18,00m din axul drumului până la marginea zonei drumului.

Pe o lățime de 6,00 m de la marginea carosabilului DC 108 nu se vor realiza construcții – aceasta zonă va fi destinată unei viitoare modernizări a acestuia prin lărgirea carosabilului.

Suprafața de teren proprietate privată a lui Scrob Cosmin Răzvan care se suprapune celor 6,00m destinați dezvoltării DC 108, va fi cedată Municipiului Arad pentru a fi trecută în domeniul public (141 mp).

Accesul rutier la zona reglementată de PUZ "AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT" – intravilan CF 337679 Arad, se va face din drumul comunal DC 108 Arad-Șofronea/Sânpaul, prin racord carosabil la acesta. Accesul va avea o lățime de 7,00m și se va racorda la DC 108 cu raze de 9,00m.

Înainte de începerea lucrărilor se va solicita de la Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier, aviz pentru semnalizarea rutieră temporară.

Utilizări permise:

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrări în zonele de protecție (semnalistică, echipare edilitară, amenajare spații verzi, accesuri carosabile și pietonale, împrejmuire la limita zonei de 6,00m lățime care se cedează domeniului public).

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 acceselor 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. Accese 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.

ART. 19. - AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE.

Nu este cazul.

ART. 20. - AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA SNCFR

Nu este cazul.

ART. 21. - AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI.

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad.

Regimul maxim de înălțime va fi **P+1E+ER**

CTS = 104,80NMN cota $\pm 0,00 = 105,00\text{NMN}$ Hmax = 15,0m = 120,00 NMN

Conform Avizului nr. 25883/27.08.2025 al Autorității Aeronautice Civile Române se vor respecta condițiile cuprinse în acesta:

- Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- 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. 1267 din 16.08.2023;
- Respectarea înălțimii maxime 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);
- 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;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

ART. 22. - RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

ART. 23. - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT,

ÎNȚELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT.

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de domeniul public – limita de proprietate spre Dc 108 va fi reglementat astfel:

- zona de implementare a construcțiilor este la 75,87 – 80,62m față de limita de proprietate spre domeniul public - Dc 108 Arad – Sânpaul.

ART. 24. - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Se va respecta pentru zona de implementare a construcțiilor:

- 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 mașinilor de intervenție ISU la cel puțin două laturi ale clădirii propuse.
- c) Imobilele se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin PUZ care stabilește distanțele față de limitele de proprietate astfel:
 - H/2, minim 3,00m de limita de proprietate spre sud , CF 337684
 - 373,37 – 377,00m față de limita de proprietate din spate spre est drum de exploatare De 1212, respectiv H/2 min 3,00m față de limita zonei cu propuneri (15.500mp)
 - 12,50 – 15,84m spre limita de proprietate spre nord, HC 1235
 - 75,87 – 80,62m față de limita de proprietate spre vest Dc 108.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 25. - ACCESE CAROSABILE.

(1) 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la regulamentul general de urbanism.

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

Accesul la zona reglementată se va face 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 6,00-9,00m.

Accesul din Dc 108 se va realiza în două etape:

- În etapa I accesul se va realiza din Dc 108 în forma sa actuală (lățimea Dc în dreptul amplasamentului fiind de 5,45m).
- În etapa II accesul se va configura după ce Dc 108 va fi modernizat prin lățirea carosabilului la 7,00m astfel încât benzile de accelerare/decelerare ale accesului vor fi retrase spre interiorul parcelei (în urma cedării zonei de 6,00m față de actualul carosabil al Dc 108).

Conform avizului Comisiei pentru eliberarea autorizatiei de acces la drumul public nr. ad.89035/Z1/07.10.2025 trebuie îndeplinite următoarele condiții:

- Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul drumului;
- Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- Pe toată perioada lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public aparținând Municipiului Arad, afectat de lucrări, va fi adus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor, pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unitati agreeate de către Primăria Municipiului Arad.
- Se va respecta documentația PUG aprobată cu HCLM Arad nr. 502/2018 cât și avizele și acordurile stabilite prin CU nr. 1267 din 16.08.2023;
- 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 garanției;
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în OG nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- În cazul în care până la finalizarea lucrărilor, HCLM Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări.

Utilizări permise.

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

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin (2) al prezentului articol.

Utilizări interzise.

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

ART. 26. - ACCESE PIETONALE.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal la parcela reglementată prin PUZ "AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT" extravilan CF 337679 Arad, se va face din zonele de acces/parcări spre construcțiile propuse. Trotuarul va putea fi din pavele și va avea minim 1,00 m lățime.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART. 27. - RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru categoriile de construcții propuse, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse prin avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări.

Având în vedere ca rețelele existente de apă și canalizare sunt la distanțe mai mari de 1 km spre Sânpaul și mai mari de 2 km spre Arad se va permite echiparea în sistem individual cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate a persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de către acestea.

Condiționări conform Avizului ANIF nr. 125/16.06.2025:

1. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;
2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.
3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;
4. Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente, apele pluviale de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere și rigole iar prin rețeaua internă de conducte vor fi conduse gravitațional la separatorul de hidrocarburi cu deznisipator incorporat. Apele pluviale convențional curate în concordanță cu NTPA-001 vor fi evacuate într-un bazin de retenție de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi. Prea plinul de la bazinul de retenție va putea fi deversat în canalul HC 1235 (SÂNPAUL 1- conform inventar ANIF) și se va reveni cu o documentație pentru încheierea unui contract privind evacuarea apei pluviale, după aprobarea PUZ și finalizarea construcțiilor conform DTAC, care să cuprindă și un breviar de calcul, apele uzate nu se vor deversa în canalele aflate în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;
5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;
6. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227 /2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, rețea, branșament gaze naturale, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fața de partea superioară a taluzului canalului de desecare SÂNPAUL 1 din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;
8. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

Conditionări conform Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 08/17.02.2026:

Condiții de calitate a apelor uzate evacuate:

- Apele pluviale, după preepurarea din separatorul de hidrocarburi, apoi deversate în spațiile verzi sau bazinul de retenție, se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.
- Apele uzate menajere deversate în bazinul de vidanșare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.

Obligații :

- La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.
- La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologie expertizat, în baza căruia se poate aviza execuția unor foraje în freatic.

ART. 28. - REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
- (10) Prin excepție de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructură asociată acestora pot fi

amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apa potabilă, canalizarea menajeră, energia electrică și telecomunicațiile să se realizeze **subteran**.

ART. 29. - PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Terenul se va utiliza conform bilanțului teritorial în incinta PUZ:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CF 337679 ARAD				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren agricol în extravilan	57.000	100,00	41.500	72,80
Incintă cu propuneri	0	0,00	15.500	27,20
TOTAL INCINTĂ:	57.000	100,00	57.000	100,00

INCINTĂ PARCELA CF 337679 ARAD				
Subzona Teren agricol în extravilan	57.000	100,00	41.500	
INCINTĂ CU PROPUNERI	0	0,00	15.500	100,00
Subzona Cai de comunicații	0	0,00	7.103	45,83
Subzona Servicii	0	0,00	3.875	25,00
Subzona Spații verzi, sport și agrement	0	0,00	4.522	29,17
Zona spații verzi	0	0,00	2.790	18,00
Sport și agrement	0	0,00	1.732	11,17
TOTAL INCINTĂ CU PROPUNERI			15.500	100,00

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse pe zona de parcelă reglementată (15.500 mp):

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUȘ
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	25,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,45

ART. 30. - PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a suprafeței de teren în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrările de parcelare cu condiția adoptării de soluții de echipare unitare corelate care să respecte normele de igienă și 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 6,00m lățime, paralelă cu drumul comunal, corespunzătoare zonei de dezvoltare a acestuia.

ART. 31. - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul PUZ se stabilește înălțimea maximă pentru construcțiile de pe parcela studiată astfel:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+ER** (unde etajul retras va avea suprafața construită maximă egală cu 60% din suprafața construită a etajului imediat inferior și retrageri la un unghi de vizibilitate de maxim 45° spre Dc 108 și de max 60° în celelalte direcții).

- **H max = 15,00m (120,00 NMN)**

ART. 32. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor nu va contraveni funcțiunii acestora și nu vor deprecia aspectul general al zonei. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART. 33. - PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) 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.
- (3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din regulamentul general de urbanism.

Pe parcela care se reglementează și care este posibil să înglobeze 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, conform normelor precizate în HCLM 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, astfel:

- Pentru alimentația publică se vor prevedea: 1 loc parcare la 8 locuri la masă, pentru personal – 1 loc parcare pentru 15 salariați dar minim 1 loc parcare, cu un spor de 20%.
- Pentru servicii se vor prevedea: 1 loc parcare la 60mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare, cu un spor de 20,00%.
- Locurile de parcare vor fi suplimentate cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc cu minim 25% raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse. Aceste parcări vor avea 60 x 250cm.

ART. 34. - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcției va conține obligația amenajării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HCLM Arad nr. 572/oct 2022. Conform acestei hotărâri se vor respecta următoarele cerințe:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 15%;
- Se vor planta 1 arbore/50mp de spațiu verde;
- Se vor planta arbori în spațiile destinate parcării raportate la numărul locurilor de parcare și anume 1 arbore la 4 locuri de parcare.

- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

ART. 35. - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea va putea fi opacă în lateral și în spate și transparentă sau semiopacă spre Dc 108 și nu va depăși înălțimea de 2,40 m și se va putea realiza astfel:

- pe limita de proprietate spre sud spre CF 337684,
- la limita celor 6,00m destinați dezvoltării viitoare a DC 108 spre Vest,
- pe limita dintre zona reglementată și cea nereglementată spre est
- la limita zonei de protecție față de canalul HC 1235,

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei spre frontul stradal.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Z1- ZONĂ SERVICII

Subunități:

IS – unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - Spații verzi, sport, agrement

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

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Z1 – zona servicii

- P.O.T. max 25,00 %
- C.U.T. max 0,45
- Regim maxim de înălțime P+1E+ER
- Etajul retras va avea suprafața construită maximă egală cu 60% din suprafața construită a etajului imediat inferior și retrageri la un unghi de vizibilitate de maxim 45° spre Dc 108 și de max 60° în celelalte direcții.

IS – subunitate funcțională – unități servicii și funcțiuni complementare

Se va dezvolta o zonă de servicii care va cuprinde sală/săli de restaurant, , terase de servire, spații de preparare și funcțiuni complementare – cazare, centru agrement copii, spații prezentare produse, spații tip săli forță, salon întreținere corporală, semnalistică, echipare edilitară.

Sp - subunitate funcțională – spații verzi, sport, agrement

În zona reglementată se vor amenaja spații verzi în procent minim de 15% conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 6 art. 6.9. și a HCLM Arad 572/26.10.2022 pentru construcții de servicii. Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 1buc / 50mp.

Numărul de arbori plantați în spațiile destinate parcarilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate va fi de 1 buc / 4 locuri parcare.

Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

Se vor putea amenaja, terenuri de sport (tenis, baschet, volei, tenis de masă, etc) și amenajări agrement.

Cc – subunitate funcțională – căi de comunicație (carosabil, pietonal, parcare)

În zona reglementată (15.500 mp) se vor amenaja:

• Acces din Dc 108 Arad – Șofronea (Sânpaul)

Din Dc 108 se va amenaja un acces cu o lățime de 7,00m. Racordul la drumul comunal se va face cu raze de 6,00-9,00m.

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului comunal), se va prevedea o rigolă carosabilă.

Accesul din Dc 108 se va realiza în două etape:

- În etapa I accesul se va realiza din Dc 108 în forma sa actuală (lățimea Dc în dreptul amplasamentului fiind de 5,45m).
- În etapa II accesul se va configura după ce Dc 108 va fi modernizat prin lățirea carosabilului la 7,00m astfel încât benzile de accelerare/decelerare ale accesului vor fi retrase spre interiorul parcelei (în urma cedării zonei de 6,00m față de actualul carosabil al Dc 108).

• Platformă în incintă:

În incintă se va amenaja un drum carosabil de 7,00m lățime care va asigura accesul la platforma de parcare pentru autoturisme și la zona de aprovizionare și de parcare pentru personalul angajat.

Pe parcela care se reglementează și care este posibil să înglobeze 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, conform normelor precizate în HCLM 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Conform HCLM 187/2024:

- Pentru alimentația publică se vor prevedea: 1 loc parcare la 8 locuri la masă, pentru personal – 1 loc parcare pentru 15 salariați dar minim 1 loc parcare, cu un spor de 20%.
- Pentru servicii se vor prevedea: 1 loc parcare la 60mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare, cu un spor de 20,00%.
- Locurile de parcare vor fi suplimentate cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc cu minim 25% raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse. Aceste parcări vor avea 60 x 250cm.

Platformele de parcare pentru personal și cea pentru vizitatori vor putea fi executate din pavele.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii**.

Utilizări principale permise

- Clădiri pentru servicii – restaurant, terase servire, cazare, centru agrement copii, spații prezentări – conferințe, spații tip săli de forță salon întreținere corporală, etc.

Utilizări complementare permise

- 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

Utilizări 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.
- Sunt interzise jocurile de artificii cu efect sonor.

Interdicții temporare.

- Nu este cazul.

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

În cadrul PUZ, a fost stabilit UTR 1 – TRUP IZOLAT.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată.

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

Intocmit:

RUR - DE

arh. Monica Cuznețov



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”,
extravilan CF 337679 Arad
Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN
Proiectant urbanism: SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării: mai/2023

2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Investiția va fi realizată din fondurile private ale dezvoltatorului Scrob Cosmin Răzvan sau din fonduri private pe care acesta le va atrage. Aceste fonduri vor fi alocate pentru amenajarea accesului carosabil din Dc 108, a platformelor și locurilor de parcare din incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților, cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN PUZ

3.1. După aprobarea prezentului PUZ în Consiliul Local al Municipiului Arad, se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare și se va elabora proiectul tehnic pentru lucrările necesare realizării investiției. Pe baza Proiectului tehnic se va întocmi documentația de autorizare a lucrărilor și se vor obține avizele necesare.

Categoriile de lucrări necesare investiției sunt:

- a) Sistematizare verticală a terenului.
- b) Amenajarea accesului în incintă din DC 108
- c) Alimentarea cu utilități și realizarea rețelelor din incintă
- d) Construcții noi: clădire servicii
- e) Amenajări tehnico-edilitare, montaj echipamente (amplasare separator hidrocarburi/nisip, bazin retenție apă, post trafo, cămin apometru).
- f) Amenajarea platformei carosabile, a locurilor de parcare, a trotuarelor în incintă.
- g) Amenajarea spațiilor verzi din incintă.
- h) Împrejmuire perimetrală parțială a incintei reglementate.

- 3.2. Perioada estimată de implementare a planului de acțiune: iunie 2027 – oct 2029
- 3.3. Obținerea Autorizației de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat: iunie 2027.
- 3.4. Începerea lucrărilor conform Autorizației de Construire – estimat: aprilie 2028

3.5. Recepția lucrărilor necesare investiției și intabularea în Cartea Funciară – estimat septembrie 2029 – octombrie 2029.

În incinta reglementată se vor realiza o serie de elemente de infrastructură, dotări edilitare și amenajări destinate funcțiunii principale – **servicii** (acces, drum de incintă, platformă carosabilă, parări auto, platforma gospodărească, utilități, împrejmuire, spații verzi).

Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, pe baza unei Autorizații de Construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat conform legii de către specialiști.

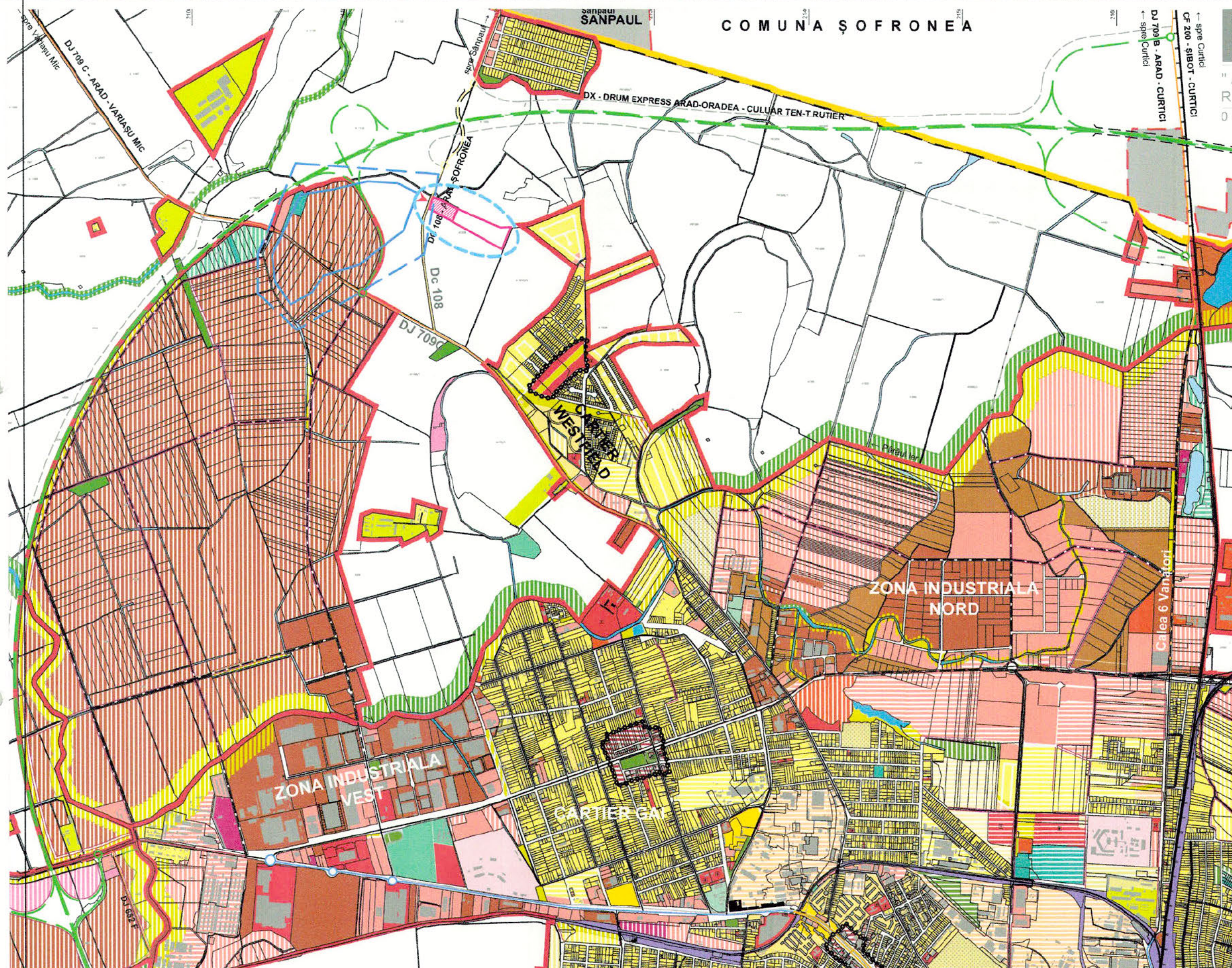
Costurile aferente realizării investiției în toate etapele sale sunt în sarcina dezvoltatorului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznețov



Însușit de dezvoltatorul PUZ:
Scrob Cosmin Răzvan





COMUNA ȘOFRONEA

PUZ

P L A N
URBANISTIC
Z O N A L
"AMENAJARE ZONA SERVICII,
RESTAURANT" CF 337679 Arad
001. INCADRARE IN TERITORIU

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp
41.500 mp NU SE REGLEMENTEAZA
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE
REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPU

INDICI URBANISTICI PROPUȘI in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT minim - 3% POT maxim propus - 25,00%
CUT minim - 0,03 CUT maxim propus - 0,45
Regim de inaltime max. P+1E+ER H max: 15,00 m

AMPLASAMENT PUZ

TRASEU DRUM EXPRES
ARAD - ORADEA

SIT ARHEOLOGIC
REPERAT nr. 25 si ZONA
PROTECTIE



PROIECTANT GENERAL:



SC ARCZZONE STUDIO SRL

Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@gmail.com

PR. NR:
27/2023

BENEFICIAR:

SCROB COSMIN RAZVAN

DENUMIRE
PROIECT:

AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT
CF 337679 Arad

Faza:

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE
PLANSĂ:

INCADRARE IN TERITORIU
(extras PUG Arad)

Plansa nr.:
001A

Sef proiect:

arh. Cuznetov Monica

Proiectat si desenat:

arh. Cuznetov Monica

"AMENAJARE ZONA SERVICII,
RESTAURANT" CF 337679 Arad
002. INCADRARE IN ZONA



-
- AMPLASAMENT PUZ
- PARCELA CF 337679 ARAD
- TRASEU DRUM EXPRES ARAD - ORADEA

SIT ARHEOLOGIC REPERAT
nr. 25 si ZONA PROTECTIE



Plansa nr.:	002A
-------------	------

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax si CANAL HC 1235 - 2,50 m
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC REPERAT nr. 25
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA CANALE
- ZONA VERDE DOMENIU PUBLIC

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	SOLUTII
Fondul construit si utilizarea terenurilor	Lipsa unui fond construit consistent si a elementelor de urbanizare	Fondul construit se dezvolta incet intre Sanpaul si drumul DJ 709C Arad-Iratosu
Circulatii carosabile	Necesitatea amenajarii unui acces din DC 108.	Se va reglementa accesul din DC 108 si posibilele dezvoltari.
Rețele edilitare	Lipsa unor sisteme centralizate de alimentare cu utilitati	Se vor executa solutii provizorii (rez. vidanjabile) si extinderi de rețele.
Zone protectie	Zone de protectie fata de carosabil si rețele edilitare, canale. suprapunere parțială cu zona de protecție a sitului arheologic reperat 25.	Se vor respecta zonele de protectie impuse fata de canal, drum comunal si rețele LEA. Zona de teren suprapusă cu zona de protecție a sitului arheologic reperat 25 va fi tratată conform condițiilor din avizul DJC Arad

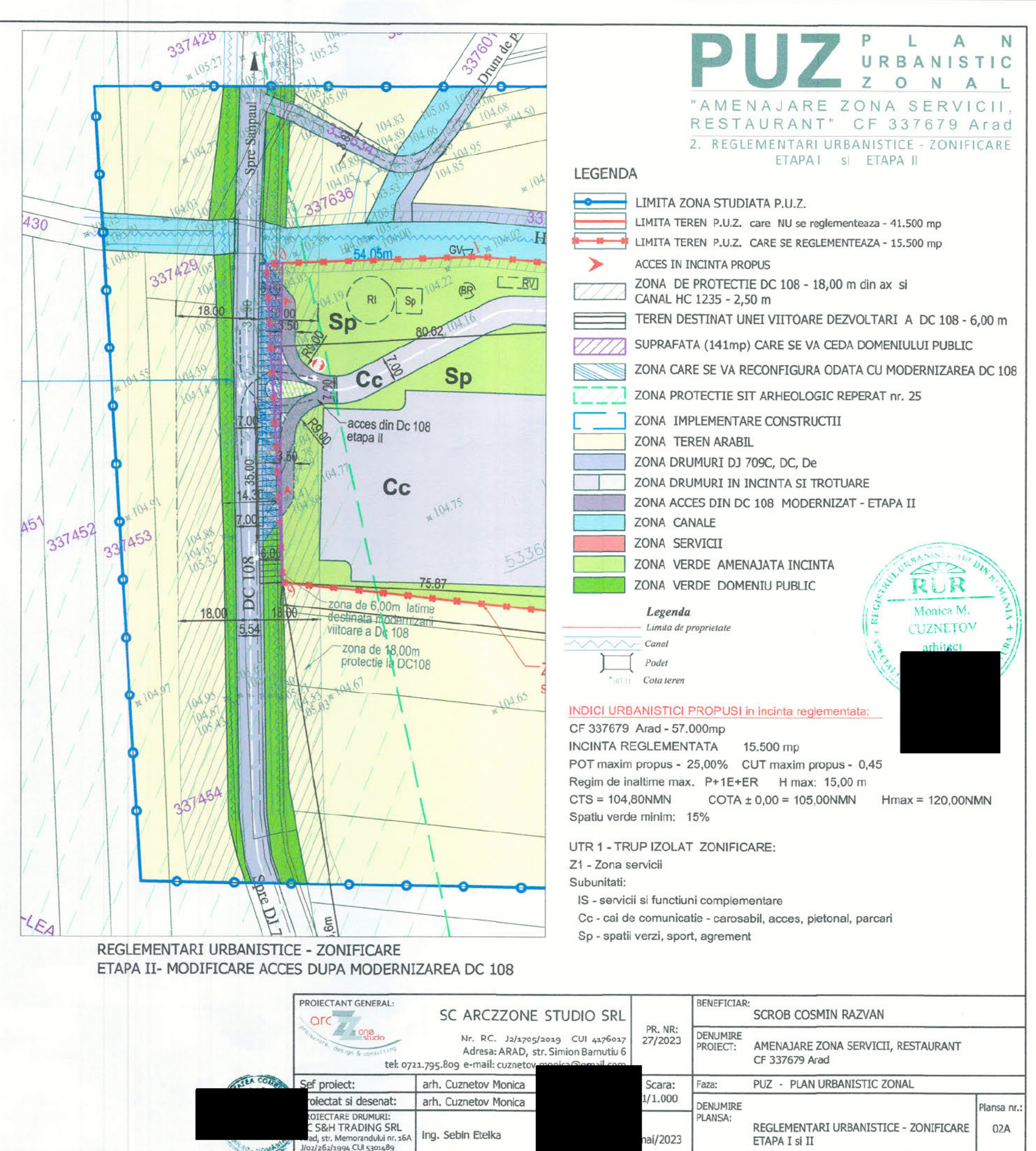
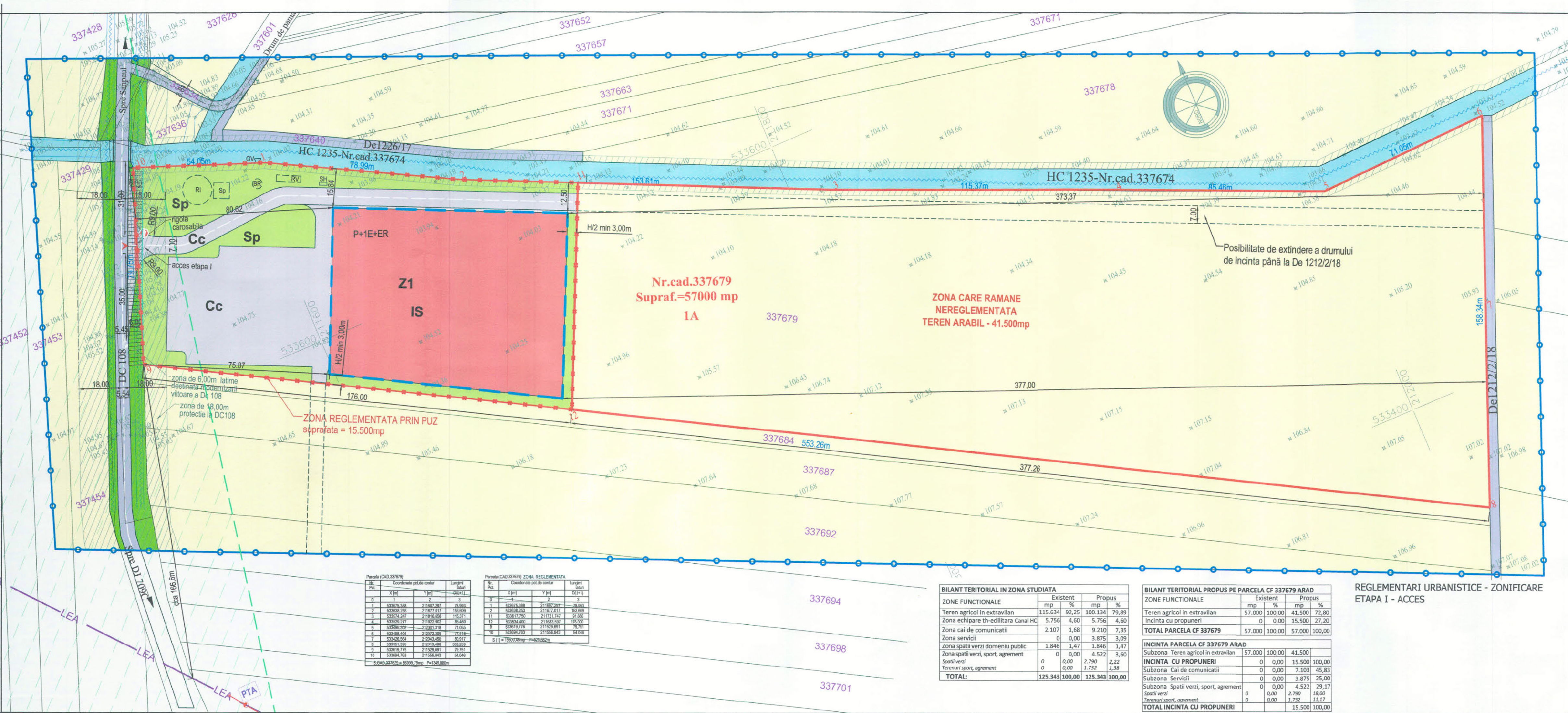
Pierceda (CAD.337679)			
Nr. P.S.	Coordonate p.c. de contur	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	D(0+1)
0	533675.388	211802.292	78.963
1	533675.388	211802.292	78.963
2	533675.388	211802.292	78.963
3	533675.388	211802.292	78.963
4	533675.388	211802.292	78.963
5	533675.388	211802.292	78.963
6	533675.388	211802.292	78.963
7	533675.388	211802.292	78.963
8	533675.388	211802.292	78.963
9	533675.388	211802.292	78.963
10	533675.388	211802.292	78.963
S.CAD.337679 = 58999.79mp P=1348.880m			

Pierceda (CAD.337679) ZONA REGLEMENTATA			
Nr. P.S.	Coordonate p.c. de contur	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	D(0+1)
0	533675.388	211802.292	78.963
1	533675.388	211802.292	78.963
2	533675.388	211802.292	78.963
3	533675.388	211802.292	78.963
4	533675.388	211802.292	78.963
5	533675.388	211802.292	78.963
6	533675.388	211802.292	78.963
7	533675.388	211802.292	78.963
8	533675.388	211802.292	78.963
9	533675.388	211802.292	78.963
10	533675.388	211802.292	78.963
S (1) = 1596.45mp P=326.97m			

Monica M. CUZNETOV

Legenda
Limita de proprietate
Canal
Podet
Cota teren

PROIECTANT GENERAL: SC ARCCZONE STUDIO SRL Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017 Adresa: ARAD, str. S. B. 10 tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@arcczone.ro	PR. NR.: 27/2023	BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
Sef proiect: arh. Cuznetov Monica	1/1,000	DENUMIRE PLANSĂ: SITUATIA EXISTENTA
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica	mai/2023	Plansa nr.: 01A



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp, 41.500 mp NU se reglementeaza
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUZ
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax si CANAL HC 1235 - 2,50 m
- TEREN DESTINAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- SUPRAFATA (141mp) CARE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC
- ACCES ETAPA II - dupa modernizarea DC 108
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC REPERAT nr. 25
- PG PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICI URBANISTICI PROPUZI in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,45
Regim de inaltime max. P+1E+ER H max: 15,00m
Spatiu verde minim: 15%

LEGENDA UTILITATI

- | | | | |
|---|---------------|----|--|
| Rețea canalizare menajeră | Rețea incintă | He | Hidrant exterior supratetran PROPUZ DN100 |
| Rețea alimentare cu apă | Rețea incintă | RI | Rezervor incendiu hidranti exteriori/interiori |
| Rețea preluare apă pluvială conventional curată | Rețea incintă | SP | Statie pompare incendiu hidranti exteriori/interiori |
| Rețea preluare apă pluvială cu hidrocarburi | Rețea incintă | SH | Separator de hidrocarburi Q=65 l/s |
| Rețea de varsare | Rețea incintă | BR | Bazin de retenție apă pluvială curată/tratată, având capacitatea utilă de 200 mc |
| Stalp de joasă tensiune propus | | | |
| PTA | | | |
| Post de transformare serian 20/0,4kv PROPUZ | | | |
| Linie electrică aeriană (LEA) 20kV EXISTENTA | | | |
| Linie electrică subterană (LES) 0,4kV PROPUZ | | | |
| Extindere rețea de gaze naturale din Spre Sânpaul | | | |
| Racord gaze naturale in incinta | | | |

C.U.I. 35105202
PROIECTIV DESIGN S.R.L.

Parcela (CAD.337679)		
Nr. Pct.	Coordonate punct de contor	Lungime
	X [m]	Y [m]
1	533675.388	211607.207
2	533675.388	211607.207
3	533674.247	211607.207
4	533674.247	211607.207
5	533675.388	211607.207
6	533675.388	211607.207
7	533675.388	211607.207
8	533675.388	211607.207
9	533675.388	211607.207
10	533675.388	211607.207

Parcela (CAD.337679) ZONA REGLEMENTATA		
Nr. Pct.	Coordonate punct de contor	Lungime
	X [m]	Y [m]
1	533675.388	211607.207
2	533675.388	211607.207
3	533674.247	211607.207
4	533674.247	211607.207
5	533675.388	211607.207
6	533675.388	211607.207
7	533675.388	211607.207
8	533675.388	211607.207
9	533675.388	211607.207
10	533675.388	211607.207

Legenda
Limita de proprietate
Canal
Podet
Cota teren

PROIECTANT GENERAL: SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/3705/2019 CUI 4176017
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuzznet

PROIECTAT SI DESENAT: arh. Cuznetov Monica

Denumire proiect: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT
Proiectat: ing. BOSNEA LORIN
Desenat: ing. BOSNEA LORIN
Verificat: ing. JESCU CATALIN

BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE

PR. NR: 27/2023
PR. NR: 27/2023
1.000
1/2023

Plansa nr.: 03A

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp, 41.500 mp NU se reglementeaza
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp

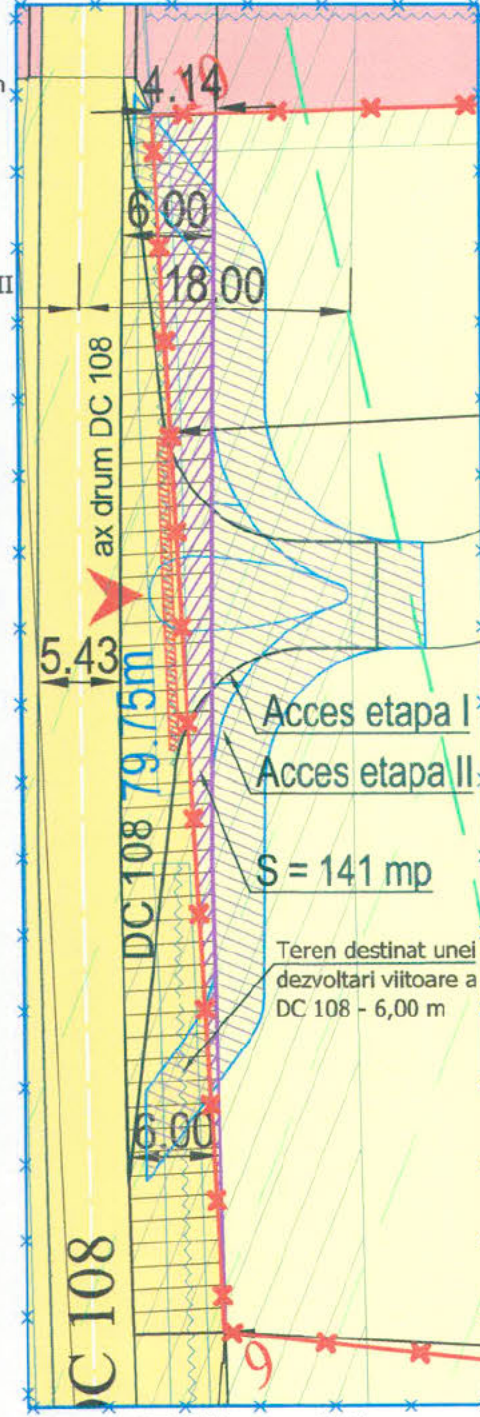
ACCES IN INCINTA PROPU

- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18 m din ax si CANAL HC 1235 - 2,5m
- TEREN DESTINAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ACCES ETAPA II - dupa modernizarea DC 108
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC REPERAT nr. 25

CIRCULATIA TERENURILOR

- TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU A FI TRECUT IN DOMENIULUI PUBLIC (141 mp)
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

- Legenda
- Limita de proprietate
 - Canal
 - Podet
 - Cota teren



DETALIU scara 1/500
ZONA CARE SE CEDEAZA DOMENIULUI PUBLIC

Parcela (CAD.337679)		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungime mp
1	X [m] Y [m]	D(m+1)
2	333675.388 211602.297	38.983
3	333675.388 211602.297	38.983
4	333675.388 211602.297	38.983
5	333675.388 211602.297	38.983
6	333675.388 211602.297	38.983
7	333675.388 211602.297	38.983
8	333675.388 211602.297	38.983
9	333675.388 211602.297	38.983
10	333675.388 211602.297	38.983
S (1) = 15500.45mp P=0.02888m		

Parcela (CAD.337679) ZONA REGLEMENTATA		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungime mp
1	X [m] Y [m]	D(m+1)
2	333675.388 211602.297	38.983
3	333675.388 211602.297	38.983
4	333675.388 211602.297	38.983
5	333675.388 211602.297	38.983
6	333675.388 211602.297	38.983
7	333675.388 211602.297	38.983
8	333675.388 211602.297	38.983
9	333675.388 211602.297	38.983
10	333675.388 211602.297	38.983
S (1) = 15500.45mp P=0.02888m		

INDICI URBANISTICI PROPU SI INCINTA REGLEMENTATA:
CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,45
Regim de inaltime max. P+1E+ER H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

PROIECTANT GENERAL:
SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/2705/2023 CUI 4276037
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.m
Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

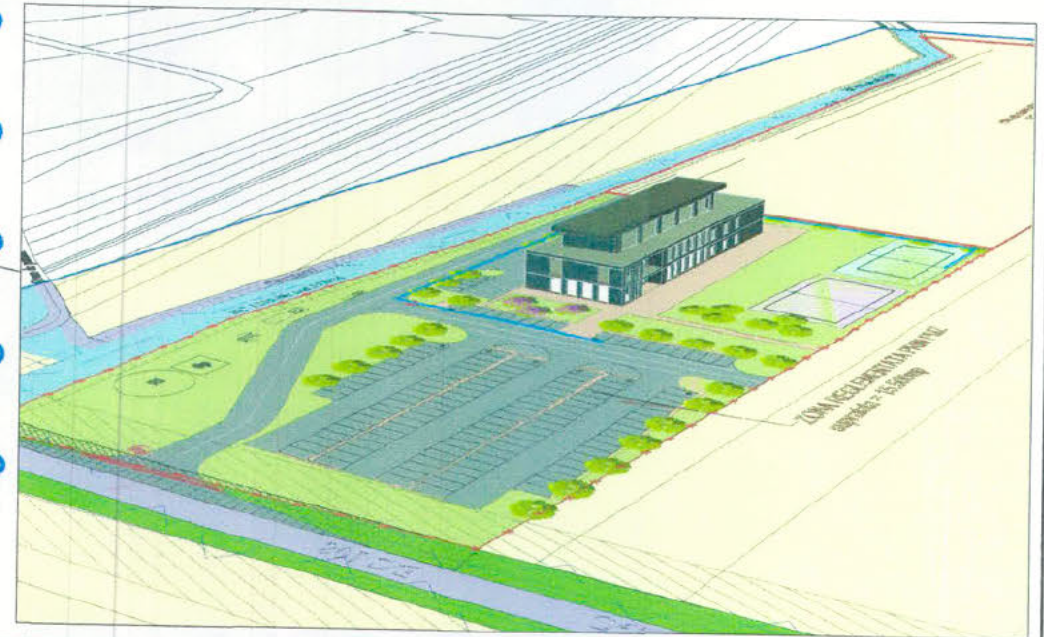
BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT CF 337679 Arad
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE PLANSĂ: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Plansa nr.: 04A
mai/2023

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
"AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT" CF 337679 Arad
5. ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp, 41.500 mp NU se reglementeaza
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax si
- CANAL HC 1235 - 2,50 m
- TEREN DESTINAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- SUPRAFATA (141mp) CARE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC
- ACCES ETAPA II - dupa modernizarea DC 108
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC REPERAT nr. 25
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA, TERENURI SPORT
- ZONA VERDE NEAMENAJATA

INDICI URBANISTICI PROPUISI in incinta reglementata:
CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,45
Regim de inaltime max. P+1E+ER H max: 15,00 m
CTS = 104,80NMN COTA ± 0,00 = 105,00NMN Hmax = 120,00NMN
Spatiu verde minim: 15%



Parcela (CAD 337679)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de corner	Lungimi laterale	Suprafata
1	211607,497	78,399	15,500
2	211607,517	153,809	
3	211616,856	118,371	
4	211622,932	85,460	
5	211621,116	71,355	
6	211622,302	77,418	
7	212043,450	80,317	
8	212071,498	553,289	
9	211528,681	79,151	
10	211556,843	54,346	
S.CAD. 337679 = 56999,79mp P=1348,880m			

Parcela (CAD 337679) ZONA REGLEMENTATA			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de corner	Lungimi laterale	Suprafata
1	211607,497	78,399	15,500
2	211607,517	153,809	
3	211616,856	118,371	
4	211622,932	85,460	
5	211621,116	71,355	
6	211622,302	77,418	
7	212043,450	80,317	
8	212071,498	553,289	
9	211528,681	79,151	
10	211556,843	54,346	
S (I) = 15500,45mp P=529,882m			

PROIECTANT GENERAL:
arc ZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 6176277
Adresa: ARAD, str. S. I. 100
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@arczone.ro

Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

PROIECTARE DRUMURI:
SC S&H TRADING SRL
Arad, str. Memorandului nr. 16A
J2/2621999 CUI 6304489

ing. Sebin Etelka

BENEFICIAR:
SCROB COSMIN RAZVAN

DENUMIRE PROIECT:
AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT
CF 337679 Arad

Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PLANSA:
ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI

Plansa nr.:
05A

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 337679 Arad

Nr. cerere	73744
Ziua	20
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209229363



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	337679	57.000	imobil înscris în CF sporadic 325332;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73551 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B9	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
147171 / 08/12/2022		
Act Notarial nr. 2393, din 25/11/2022 emis de NP Farcutiu Petru Ioan;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/18	A1
Act Notarial nr. 2394, din 25/11/2022 emis de NP Farcutiu Petru Ioan;		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/18	A1
Act Notarial nr. 2395, din 25/11/2022 emis de NP Farcutiu Petru Ioan;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/18	A1
Act Notarial nr. 2396, din 25/11/2022 emis de NP Farcutiu Petru Ioan;		
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/18	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

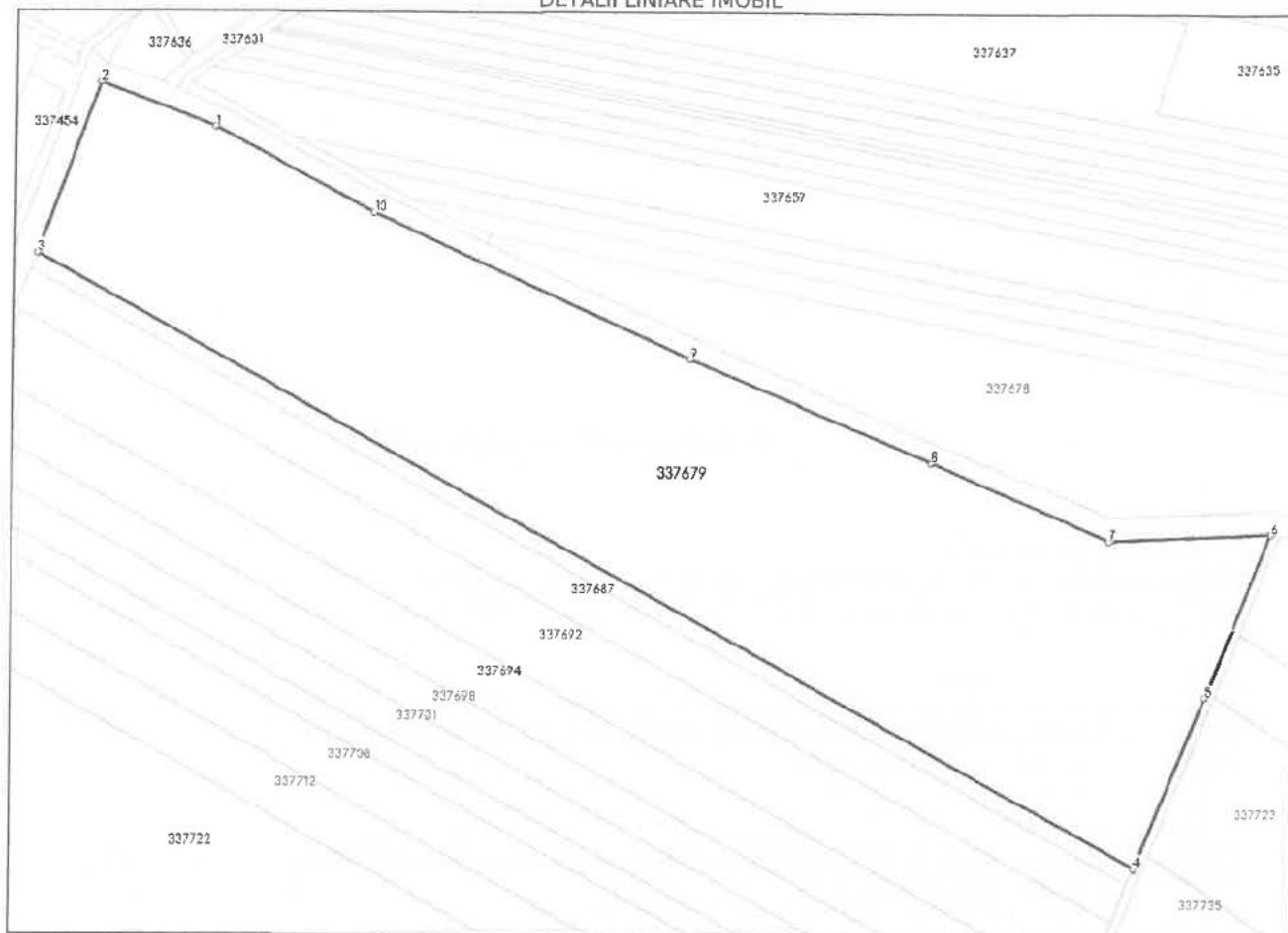
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
337679	57.000	imobil înscris în CF sporadic 325332;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	57.000	115	A1212/1/19	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.607,297 533.675,388	2	211.556,843 533.694,763	54.046
2	211.556,843 533.694,763	3	211.529,691 533.619,776	79.751
3	211.529,691 533.619,776	4	212.013,496 533.351,395	553.259
4	212.013,496 533.351,395	5	212.043,45 533.426,564	80.917

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.043,45 533.426,564	6	212.072,305 533.498,404	77.418
6	212.072,305 533.498,404	7	212.001,318 533.495,302	71.055
7	212.001,318 533.495,302	8	211.922,902 533.529,277	85.46
8	211.922,902 533.529,277	9	211.816,656 533.574,247	115.371
9	211.816,656 533.574,247	10	211.677,017 533.638,253	153.609
10	211.677,017 533.638,253	1	211.607,297 533.675,388	78.993

** 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 ANCPİ 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,

20/05/2026, 21:07

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>

Cod verificare



100209238785

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 337679, UAT Arad / ARAD, -

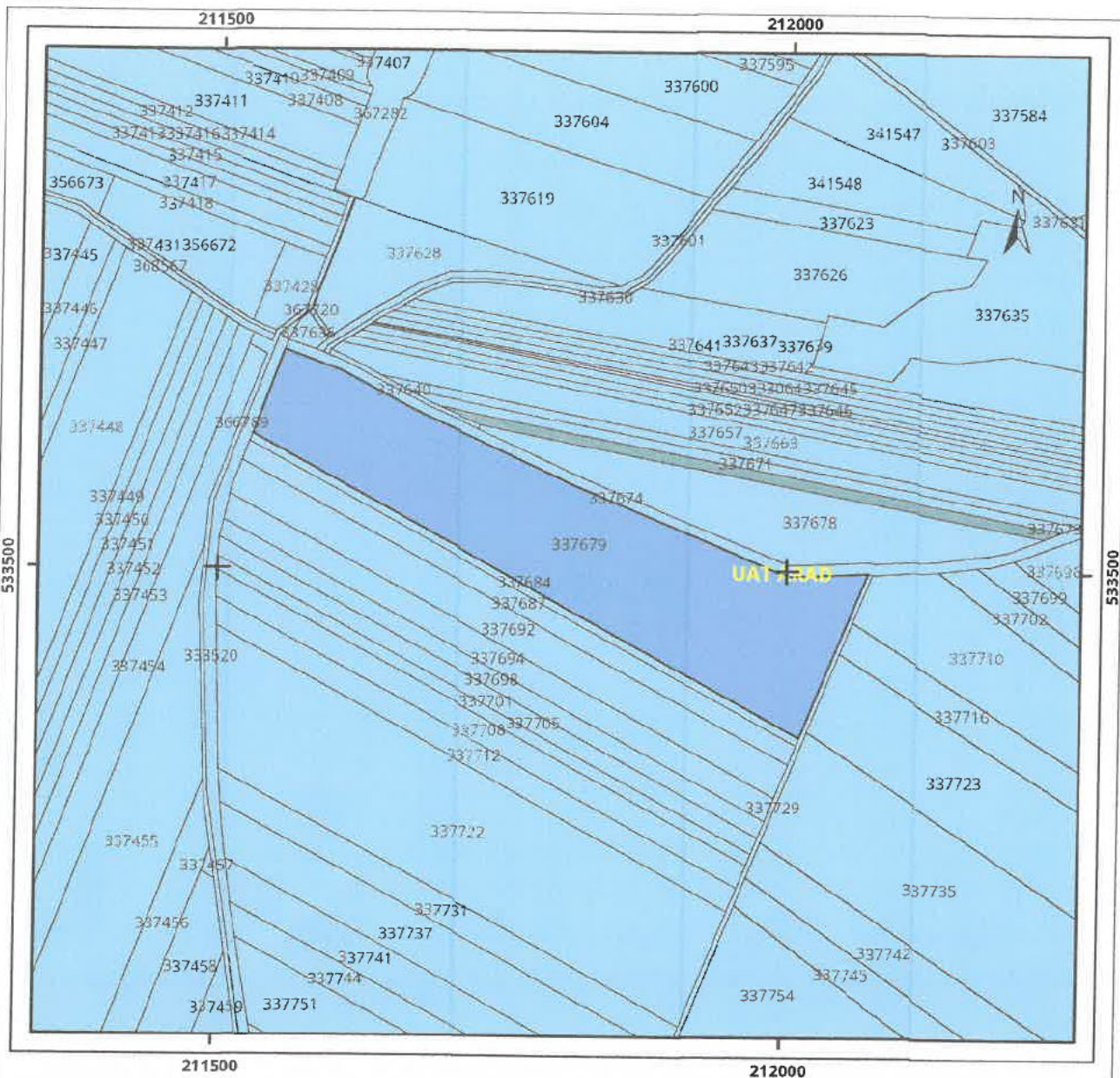
Nr.cerere	73893
Ziua	21
Luna	05
Anul	2026

Teren: 57.000 mp

Teren: Extravilan

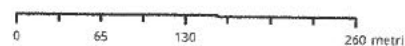
Categoria de folosinta(mp): Arabil 57000mp

Plan detaliu



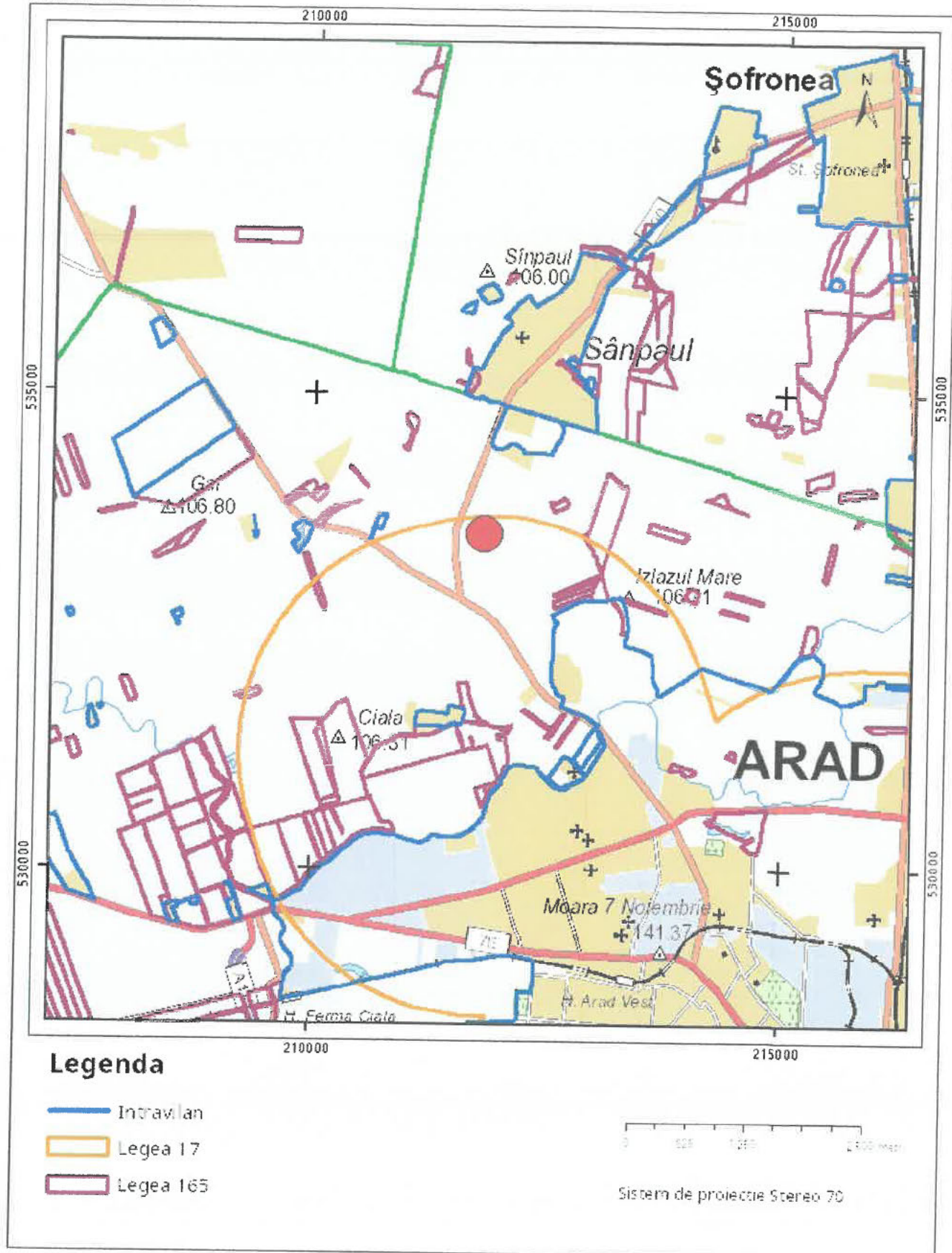
Legenda

- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☒

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2013
Data și ora generării: 21-05-2026 09:43

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3136 / 2024

Întocmit astăzi, **06/12/2024**, privind cererea **145530** din **29/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SCROB COSMIN-RĂZVAN

2. Executant: Popa Horatiu Sorin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL PENTRU P.U.Z. SI R. L.U.

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
1267	16.08.2023	act administrativ	Primaria Municipiului
Anexa 23	29.11.2024	inscris sub semnatura privata	Popa Horatiu Sorin
Doc.cad.	29.11.2024	inscris sub semnatura privata	Popa Horatiu Sorin
15	29.11.2024	inscris sub semnatura privata	Popa Horatiu Sorin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3136 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 57000mp din perimetrul imobilul inscris in CF nr.337679Arad situat in extravilanul loc. Arad.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1267/16.08.2024

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
337679	Avertizare	Receptia:6615785: Imobilul TR-2940-1 se suprapune cu terenul 337679 din stratul permanent pe o suprafata de 57000 mp!
-	Avertizare	Receptia 6615785: Imobilul TR-2940-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 6615785: Imobilul TR-2940-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan

Documentul este generat de sistemul de gestionare a documentelor si este valabil doar daca este semnat digital de catre persoana autorizata in acest scop.

Plan topografic analogic si digital pentru P.U.Z.
Scara 1:2000

Nr.cad. 337679	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului:
	57000	Arad, extravilan
Cartea funciara nr. 337679		U.A.T. : Arad



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din CF (mp)	Valoarea de impozitare(lei)
337679	A	57000	-
TOTAL:		57000	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-	-	-
TOTAL:		-	-

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 3136 data 06.12.2024

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ARAD
145530/29.11.2024
(Nr. de inregistrare)

Marta Costan

Plan de incadrare in zona
Scara 1:25000



Parcela (nr. CAD. 337679)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latitudini
0	X [m]	Y [m]	D (±, ±+1)
1	533675.398	211607.297	78.993
2	533638.253	211677.017	153.609
3	533574.247	211816.656	115.371
4	533529.277	211922.902	85.460
5	533495.302	212001.318	71.056
6	533498.404	212072.305	77.418
7	533426.564	212043.450	80.917
8	533351.355	212013.496	553.259
9	533619.776	211529.691	79.751
10	533694.763	211556.843	54.046
S (nr. CAD. 337679) = 56999.79mp P = 1249.880m			

Legenda

- Linia de proprietate
- Canal
- Podet
- 107.11 Cota teren

Certificat de autorizare ANCP
seria RO-AR-F-0112 Categoria B

POPA HORATIU-SORIN

Serviciu digital de POA HORATIU-SORIN
DN: cn=POA, ou=ARAD, ou=PPA POPA HORATIU-SORIN, cn=POPA, givenName=HORATIU-SORIN, serialNumber=20050524SPH52, name=POPA HORATIU-SORIN, cn=POPA HORATIU-SORIN
Data: 2024.11.29 11:49:16 +02'00'

MENTIUNI	ACTIUNEA	Semnatura	EXECUTANT
Sistem de proiectie : STEREO 1970	Măsurat:		P.F.A. POPA HORATIU SORIN
Plan de referinta : M.Neagra 1975	Cartografiat:		Loc. Arad, str. C. Romanilor, Bl. K2, Sc. A, Ap. 11 jud. Arad
	Verificat:		Tel. 0745 529098; e-mail: sorin_ca2002@yahoo.com
			BENEFICIAR:
			SCROB COSMIN RAZVAN
			FORMAT LUCRAREA
			A2
			Plan topografic analogic si digital pentru PUZ
			Arad extravilan, nr. cad. 337679
			Sc. 1 : 2000
			Sc. 1 : 25000
			Martie 2024
			planşa 1

Ca urmare a cererii adresate de către SCROB COSMIN RĂZVAN, [redacted] înregistrată cu nr. 6398/26.01.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr.52928/13.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 22 din 09.07.2024

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism** aferent – **"AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE"**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 337679 – Arad, cu o suprafață totală de 57.000,00 mp.

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

- 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.

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:

Terenul este proprietate privată, identificat prin:

-C.F. nr. 337679 – Arad – arabil în extravilan, S = 57.000,00 mp, proprietar SCROB COSMIN-RĂZVAN.

Se propune amenajarea unei zone de 15.500 mp din suprafața totală a terenului, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan.

Funcțiunea principală propusă: servicii.

Parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic și are categoria de folosință arabil în extravilan.

3. Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de înălțime P+2E, Hmax = 15,00 m
- POT maxim = 25,00%
- CUT maxim = 0,75
- 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. 1267 din 16.08.2023.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședințelor C.T.A.T.U. din data de 18.06.2024 și data de 06.02.2024.

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

- accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din Dc 108 Arad – Șofronea.
- 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. 1267 din 16.08.2023.**

-Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

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

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

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

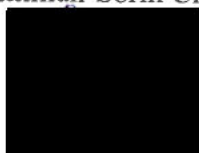
Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

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

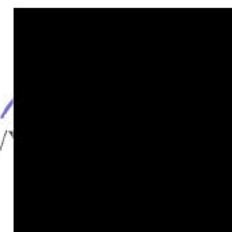
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 1267 din 16.08.2023**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul sedințelor **C.T.A.T.U. din data de 18.06.2024 și data de 06.02.2024.**

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu



Red./



PMA -A5-12

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 22 din 09.07.2024

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp
41.500 mp NU SE REGLEMENTEAZA
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE
REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
 - ACCES IN INCINTA PROPU
 - ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00m din ax
 - ZONA DE PROTECTIE CANAL ANIF - 2,50m
 - TEREN DEDICAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A
CAROSABILULUI DC 108 - 6,00 m
 - ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
 - ZONA TEREN ARABIL
 - ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
 - ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
 - ZONA CANALE
 - ZONA SERVICII
 - ZONA VERDE AMENAJATA
 - ZONA VERDE NEAMENAJATA

- LEGENDA UTILITATI**
- Extindere retea de apa de la Cartier Westfield
 - Racord de apa in incinta
 - Extindere retea de gaze naturale dinspre Sânpaul
 - Racord gaze naturale in incinta
 - Extindere retea LEA 0,4kw dinspre DJ 709C
 - Racord electric LES
 - Canalizare menajera in incinta
 - Canalizare pluviala in incinta
 - Rezervor vidanjabil
 - Separator hidrocarburi
 - Bazin relenie
 - Gura de varsare

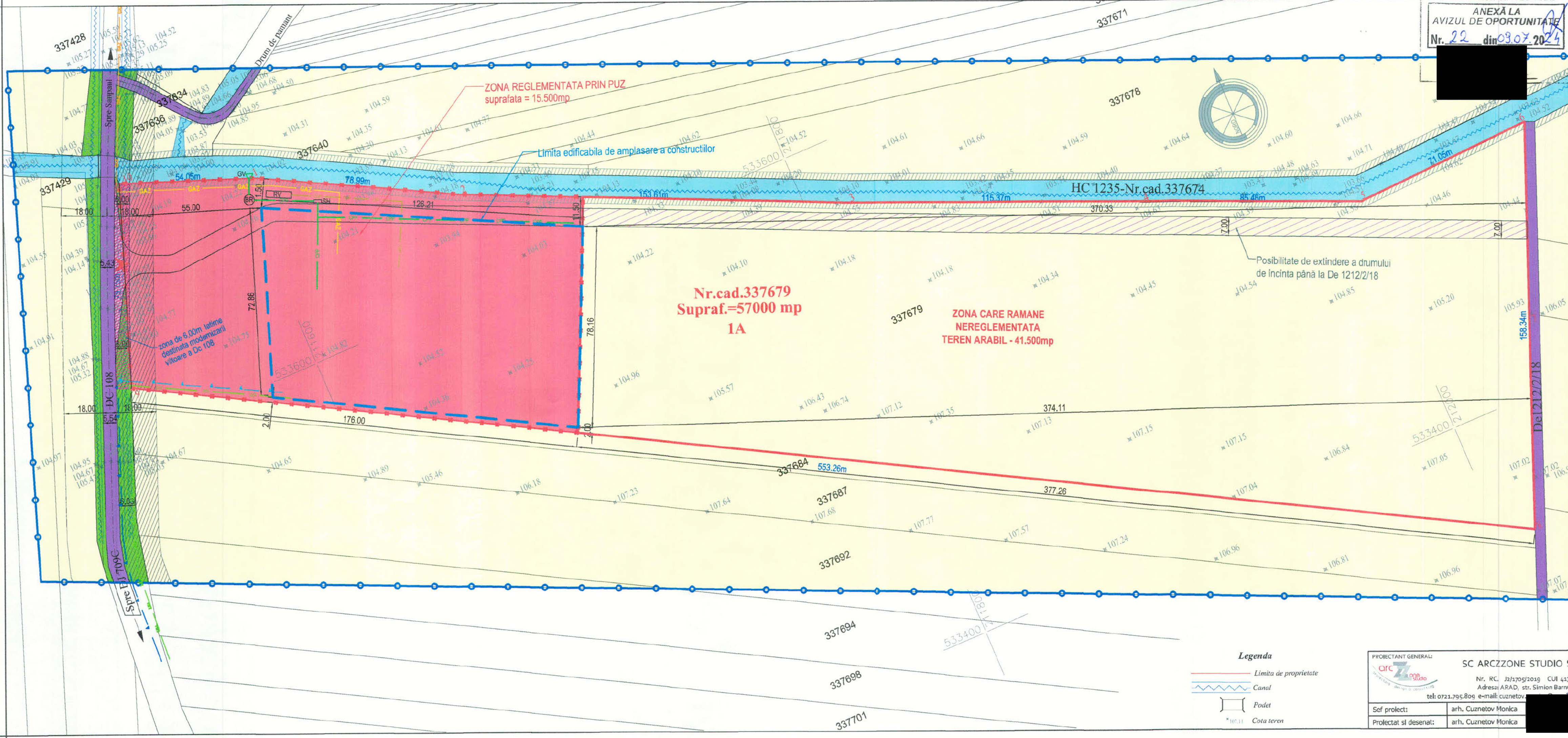
INDICI URBANISTICI PROPUȘI in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT minim - 3% POT maxim propus - 25,00%
CUT minim - 0,03 CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E
H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

Parcela (CAD.337679)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latit./longit.
	X [m]	Y [m]	D(L+1)
0	1	2	3
1	533875.388	211807.287	78.983
2	533836.253	211877.017	153.609
3	533852.207	211818.858	115.371
4	533829.277	211822.902	88.480
5	533885.302	212061.316	71.055
6	533888.404	212072.305	77.418
7	533426.564	212043.450	80.917
8	533351.395	212013.496	553.259
9	533619.776	211529.891	78.751
10	533694.763	211558.943	54.046

S.CAD.337679 = 56999,79mp Per1349,880m



- Legenda**
- Limita de proprietate
 - Canal
 - Podet
 - Cota teren

PROIECTANT GENERAL:
SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176037
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov@arcczone.ro

Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

BENEFICIAR:
SCROB COSMIN RAZVAN

PR. NR: 27/2023

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE CF 337679 Arad

Faza: STUDIUL DE OPORTUNITATE

DENUMIRE PLANSA: CONCEPT PROPU

Plansa nr.: 02A

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 52928/A5/ 09.07.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Amenajare zonă servicii, restaurant, sala evenimente
- Amplasament -extravilan municipiul Arad, CF 337679
- Beneficiar: Scrob Cosmin Răzvan
- Proiectant – SC ARCZZONE STUDIO SRL, arh.RUR Monica Cuznetov, proiect nr.27/2023

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

- Prin adresa nr.6398/26.01.2024 și completările depuse cu nr. 52928/13.06.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și 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 26.06.2024-05.07.2024, 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 26.06.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 18.06.2024.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilia [REDACTED]

	Funcția	Nume	Funcția	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței	[REDACTED]	09 IUL. 2024
Elaborat	Consilier	Ing.Eduard Ghele	[REDACTED]	09.07.2024



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. 99061,104914/A5/21.01.2025

Spre știință,
S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.
Mun. Arad, Str. Simion Bărnuțiu, Nr. 6, Jud. Arad
cuznetov.monica@gmail.com

Către,

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE"**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 337679 – Arad, cu o suprafață totală de **57.000,00 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 **03.12.2024**, 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 IAN. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		17.01.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.104914 /A5/ 21.01.2025

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. – Amenajare zonă servicii, restaurant, sala evenimente
Amplasament: - extravilan mun. Arad, identificat prin CF 337679 Arad
Beneficiar: - Scrob Cosmin Răzvan
Proiectant: - SC ARCZZONE STUDIO SRL, arh RUR M. Cuznețov , proiect nr. 27/2023

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.99061/27.11.2024 și a completărilor dpuse cu nr.104914/16.12.2024, 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 23.12.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 23.12.2024-10.01.2025.

- 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 proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificați cu CF 337657, CF 337671, CF 337716, CF 337723, CF 337735, CF 337687, CF 337684, CF 337453, BISERICA ORTODOXĂ SÎRBA, 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.Emilia Șerban

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței	16 IAN. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	13.01.2025

Red. A.G./2ex



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. ad. 10877, 8270/19.05.2026

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”
extravilan Municipiul Arad, jud. Arad,
identificat prin C.F. nr. 337679-Arad.

Beneficiar: SCROB COSMIN-RĂZAVN
Proiectant general: ARCZZONE STUDIO S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Monica M. Cuznețov
Proiect nr. 27/2023
Amplasare: extravilan Municipiul Arad, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 337679-Arad.

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis **Avizul nr. 08 din 19.05.2026** pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente” extravilan Municipiul Arad, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 337679-Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- 1 exemplar din documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad;
- Avizul nr. 08 din 19.05.2026 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad.

Având în vedere:

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

(6) Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

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

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

Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad se supune spre aprobarea Consiliului Local.

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

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

Toate restricțiile impuse prin documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48¹ alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

- **Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară** pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE;
- **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației** pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național (v. Art. 48¹ din Legea nr. 350/2001 modificată prin Legea nr. 190/2013 Art. I punctul 29) – arhiva necriptată (.zip) a documentației P.U.Z. în format GIS.

De asemenea, în vederea actualizării bazei de date a C.J. Arad, Componenta GIS împreună cu H.C.L. de aprobare, se va transmite la Direcția Arhitect Șef - C.J. Arad.

PREȘEDINTE

ARHITECT-ȘEF
arh. Florian Vîrșescu



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către SCROB COSMIN-RĂZVAN c. [redacted] înregistrată la Consiliul Județean Arad Județean Arad cu nr. 10877 din 13.05.2026.

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

AVIZ
Nr. 08 din 19.05.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „**Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente**” extravilan Municipiul Arad, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 337679-Arad.

Inițiator: SCROB COSMIN-RĂZAVN

Proiectant general: ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Monica M. Cuznețov

Proiect nr. 27/2023

Amplasare: extravilan Municipiul Arad, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 337679-Arad.

Delimitare:

- la nord:
 - canale, identificate prin C.F. nr. 337674-Arad (HC 1235) și C.F. nr. 337601-Arad;
 - terenuri arabile, proprietate privată, situate în extravilan, identificate prin C.F. nr. 337636-Arad, și C.F. nr. 337678-Arad;
 - drumuri de exploatare, identificate prin C.F. nr. 337640-Arad (De 1226/17); C.F. nr. 337634-Arad și C.F. nr. 337630-Arad;
- la vest:
 - drum public – DC108 Arad-Șofronea, identificat prin C.F. nr. 333520-Arad;
 - terenuri arabile, proprietate privată, situate în extravilan, identificate prin C.F. nr. 337454-Arad, și C.F. nr. 337429-Arad;
- la sud:
 - terenuri arabile, proprietate privată, situate în extravilan, identificate prin C.F. nr. 337684-Arad, C.F. nr. 337684-Arad și C.F. nr. 337692;
- la est:
 - drum de exploatare, identificat prin C.F. nr. 337729 (De1212/2/18);

- terenuri arabile, proprietate privată, situate în extravilan, identificate prin C.F. nr. 337735-Arad, C.F. nr. 337723-Arad, C.F. nr. 337716 și C.F. nr. 337710-Arad;

- S zona incintă = 57.000,00mp din care 15.500,00mp propuși spre reglementare, iar 41.500,00mp nereglementați – teren arabil în extravilan.

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

- U.T.R. ;
- regim de construire:
- funcțiuni predominante:
- H max = ;
- P.O.T. max = ;
- C.U.T. max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = .

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

- U.T.R. – 1 nou – trup izolat de intravilan;
- regim de construire: P + 1E +ER
- funcțiuni predominante: servicii;
- funcțiuni complementare: clădiri pentru servicii – restaurant, sală evenimente, terase servire, cazare, spații prezentări - conferințe, spații tip săli de forță, salon întreținere corporală, 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/fosă septică, bazin retenție ape pluviale, rezervor incendiu, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, etc.)
- H max = 15,00m (120,00 NMN);
- P.O.T. max = 25%;
- C.U.T max = 0,45;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. III, Pct. 3.1, Art. 23 din regulament;
- retragerea minimă față de limitele laterale = conform Cap. III, Pct. 3.1, Art. 24 din regulament
- retrageri minime față de limita posterioară = conform Cap. III, Pct. 3.1, Art. 24 din regulament
- circulații și accese:

Terenul este aliniat la carosabilul drumului comunal DC108 Arad - Sofronea, care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. La cca 760,00m de limita parcelei DC108 se intersectează cu DJ 709C Arad - Iratoșu.

Parcela identificată prin C.F. nr. 337679-Arad care face obiectul studiului are front de 79,75m la DC108 și are posibilitate de acces direct din acesta.

Traseul Drumului expres Arad - Oradea este la cca 490,00m de limita incintei reglementate și nu afectează terenul sau accesul la parcelă.

Se propune păstrarea unei fâșii de 6,00m lățime spre drumul comunal DC108 dedicată modernizării acestuia de către autoritățile locale.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Ca soluție alternativă până la realizarea unei rețele stradale de alimentare cu apă, necesarul de apă pentru uz menajer și pentru refacerea rezervei de incendiu va fi asigurat prin intermediul unui puț forat. Se va avea în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosințele stabilite în cadrul clădirilor propuse.

*instalații de stingere incendiu:

Tinând cont de suprafețele și volumele maxime construite reglementate prin documentație, se impune cel puțin echiparea cu hidranți interiori și hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

Volumul de apă care trebuie asigurat este calculat în funcție debitele de stingere și de timpul teoretic de funcționare (conform P118/2-2013).

*canalizare menajeră:

În prezent, parcela nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Ca soluție alternativă până la realizarea unei rețele stradale de canalizare menajeră, evacuarea apelor uzate menajere din incintă se va realiza la un rezervor vidanjabil subteran, etanș.

*canalizare pluvială:

În prezent, parcela nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

Apele pluviale convențional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate în zona carosabilă.

*alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face din linia aeriană existentă LEA de 20kV care traversează DC108 la cca. 166,60m de limita amplasamentului în linie dreaptă.

Se propune amplasarea unui post de transformare aerian. Amplasat pe stâlpul cel mai apropiat de drumul comunal DC108. Din postul de transformare propus se va monta o plecare către zona studiată, cu linii electrice subterane, până la firida de bransament propusă la amplasament.

*telecomunicații:

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se vor utiliza soluții mobile de la furnizorii de rețelele mobile cu acoperire în zonă.

*alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale se va realiza o extindere de rețea de la rețeaua publică existentă pe DJ 709C în dreptul Cartierului Westfield la cca 2.150,00m sau din localitatea Sânmpaul la cca 1.300,00m.

*gospodărire comunală:

Deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele (după o preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane: vegetale, plastic, hârtie și sticlă) amplasate pe o platformă gospodărească amenajată în incintă.

Depozitarea acestor deșeuri se va face în recipiente diferiți conform celor stabilite de către societatea de salubritate care gestionează deșeurile în zonă.

Beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii cu societatea de salubritate.

- zone de protecție impuse:

❖ Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi, conform Avizului de Amplasament Favorabil Nr. 26898243/12.09.2025, emis de Rețele Electrice România S.A.

❖ Respectarea Avizului Nr. 214/U/16.07.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Arad cu următoarele condiții: "...Amplasamentul investiției este situat parțial în zonă de protecție a sitului arheologic reperat nr. 25, conform Studiului de fundamentare arheologic pentru P.U.G. Arad; Prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza P.U.Z., cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, s- se solicite avizul de specialitate al D.J.C. Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv. În funcție de concluziile raportului se va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică...";

❖ Respectarea Ordinului M.A.P.D.R. nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, rețea, bransament gaze naturale, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,50m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare Sânmpaul 1 din zonă în perioada în care se va executa lucrarea, conform Avizului A.N.I.F. nr. 125/16.06.2025;

❖ Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile de 15.00m, respectiv cota absolută maximă de 120,00m (105,00m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00m înălțimea

maximă a zonei edificabile), conform Avizului favorabil nr. 25883/27.08.2025 al Autorității Aeronautice Civile Române;

- spații verzi:

Autorizarea executării construcției va conține obligația amenajării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform H.C.L.M. Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Conform acestei hotărâri se vor respecta următoarele cerințe:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 15%;
- Se vor planta 1 arbore/50,00mp de spațiu verde;
- Se vor planta arbori în spațiile destinate parcurii raportate la numărul locurilor de parcare și anume 1 arbore la 4 locuri de parcare.
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.04.2026 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1267/16.08.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
arh. Floria



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE”, extravilan CF 337679 Arad
Beneficiar: SCROB COSMIN RĂZVAN
Proiectant urbanism: SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării: mai/2023

2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Investiția va fi realizată din fondurile private ale investitorului Scrob Cosmin Răzvan sau din fonduri private pe care acesta le va atrage. Aceste fonduri vor fi alocate pentru amenajarea accesului carosabil din Dc 108, a platformelor și locurilor de parcare din incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților, cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN PUZ

3.1. După aprobarea prezentului PUZ în Consiliul Local al Municipiului Arad, se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare și se va elabora proiectul tehnic pentru lucrările necesare realizării investiției. Pe baza Proiectului tehnic se va întocmi documentația de autorizare a lucrărilor și se vor obține avizele necesare.

Categoriile de lucrări necesare investiției sunt:

- a) Sistemizare verticală a terenului.
- b) Amenajarea accesului în incintă din DC 108
- c) Alimentarea cu utilități și realizarea rețelelor din incintă
- d) Construcții noi: clădire servicii
- e) Amenajări tehnico-edilitare, montaj echipamente (amplasare separator hidrocarburi/nisip, bazin retenție apă, post trafo, cămin apometru).
- f) Amenajarea platformei carosabile, a locurilor de parcare, a trotuarelor în incintă.
- g) Amenajarea spațiilor verzi din incintă.
- h) Împrejmuire perimetrală parțială a incintei reglementate.

3.2. Perioada estimată de implementare a planului de acțiune: iunie 2027 – oct 2029

3.3. Obținerea Autorizației de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat: iunie 2027.

3.4. Începerea lucrărilor conform Autorizației de Construire – estimat: aprilie 2028

3.5. Recepția lucrărilor necesare investiției și intabularea în Cartea Funciară – estimat septembrie 2029 – octombrie 2029.

În incinta reglementată se vor realiza o serie de elemente de infrastructură, dotări edilitare și amenajări destinate funcțiunii principale – **servicii** (acces, drum de incintă, platformă carosabilă, parări auto, platforma gospodărească, utilități, împrejmuire, spații verzi).

Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, pe baza unei Autorizații de Construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat conform legii de către specialiști.

Costurile aferente realizării investiției în toate etapele sale sunt în sarcina beneficiarului.

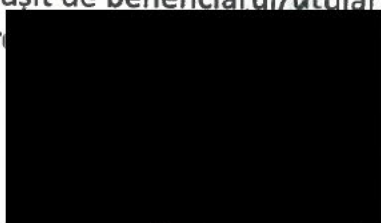


Întocmit,
arh. Monica Cu



Însoțit de beneficiarul/titularul documentației PUZ:

Scris



ANEXĂ
Nr. 08
Anexă la



1
26

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax si CANAL HC 1235 - 2,50 m
- TEREN DESTINAT UNEI VIITOARE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC REPERAT nr. 25
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA INCINTA
- ZONA VERDE DOMENIU PUBLIC

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Propus
mp	mp	mp
Teren agricol in extravilan	115.634	92,25
Zona echipare th-edilitara Canal HC	5.756	4,60
Zona cai de comunicatii	2.107	1,68
Zona servicii	0	0,00
Zona spatii verzi domeniu public	1.846	1,47
Zona spatii verzi, sport, agrement	0	0,00
Spatii verzi	0	0,00
Terenuri sport, agrement	0	0,00
TOTAL:	125.343	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUIS PE PARCELA CF 337679 ARAD

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Propus
mp	mp	mp
Teren agricol in extravilan	57.000	100,00
Incinta cu propuneri	0	0,00
TOTAL PARCELA CF 337679	57.000	100,00

INCINTA PARCELA CF 337679 ARAD

Subzona Teren agricol in extravilan	57.000	100,00	41.500
INCINTA CU PROPUNERI	0	0,00	15.500
Subzona Cai de comunicatii	0	0,00	7,103
Subzona Servicii	0	0,00	3,875
Subzona Spatii verzi, sport, agrement	0	0,00	4,522
Spatii verzi	0	0,00	2,790
Terenuri sport, agrement	0	0,00	1,732
TOTAL INCINTA CU PROPUNERI	0	0,00	15.500

INDICI URBANISTICI PROPUIS in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,45
Regim de inaltime max. P+1E+ER H max: 15,00 m
CTS = 104,80NMN COTA ± 0,00 = 105,00NMN Hmax = 120,00NMN
Spatiu verde minim: 15%

UTR 1 - TRUP IZOLAT ZONIFICARE:

Z1 - Zona servicii
Subunitati:
IS - servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicatie - carosabil, acces, pietonal, parcuri
Sp - spatii verzi, sport, agrement

Legenda

- Limita de proprietate
- Canal
- Podet
- Cota teren

Parcela (CAD.337678)			Lungime [m]
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		
	X [m]	Y [m]	DL [m]
0	1	2	
1	533675.388	211902.287	78.880
2	533638.253	211871.217	153.820
3	533514.247	211944.656	153.371
4	533526.277	211922.902	85.488
5	533495.302	212001.318	71.550
6	533498.404	212024.306	72.438
7	533428.584	212043.455	80.817
8	533581.395	212013.490	553.269
9	533619.776	211529.891	78.751
10	533694.743	211558.843	54.040

Parcela (CAD.337679)		ZONA REGLEMENTATA	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	Baza
0	1	2	3
1	533675.388	211902.287	78.88
2	533638.253	211871.217	153.82
11	533611.755	211721.347	91.488
12	533534.400	211883.587	176.000
9	533619.776	211529.891	78.751
10	533694.743	211558.843	54.040
S (11)= 15500.45mp D=570.887m			

S (1) = 15500.45mp P+2E+8R2m

S.CAD.337679 = 56999.79mp P+1E+8R2m



PROIECTANT GENERAL:
arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/2023
Adresa: ARAD, tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetovmonica@gmail.com

BENEFICIAR:
SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE PLANS: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Plansa nr.: 02A



Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 5369 din 18.03.2026

Ca urmare a notificării adresată de **SCROB COSMIN RĂZVAN**, cu domiciliul în municipiul Arad, județul Arad, privind planul "Elaborare PUZ și RLU: Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente", propus a fi amplasat în municipiul Arad, extravilan, identificat prin CF nr. 337679 - Arad, jud. Arad - conform CU nr. 1267/16.08.2023 emis de Primăria municipiului Arad, înregistrată la ANMAP DJM Arad cu nr. 4541/R/22951/15.12.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin HG nr. 332/2025;
- HG nr. 311 din 03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate,
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

precum și a:

- Deciziei nr. 800/13.10.2025, emise de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate -DJM Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 14.01.2026 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus "Elaborare PUZ și RLU: Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente", propus a fi realizat în municipiul Arad, extravilan, identificat prin CF nr. 337679-Arad, jud. Arad, titular **SCROB COSMIN RĂZVAN**, 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

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1267/16.08.2023 și Avizul de oportunitate nr. 22/09.07.2024, vizând o suprafață totală de 57000 mp, proprietatea domnului Scrob Cosmin. Terenul este situat în municipiul Arad, în partea de Nord-Vest, în apropierea Cartierului Westfield și viitorul drum expres Arad-Oradea, propunându-se spre reglementare doar o suprafață de 15500 mp, restul terenului de 41500 mp va rămâne teren arabil în extravilan, nereglementat.

Prin Planul Urbanistic Zonal, conform temei program se propune reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan, având categoria de folosință arabil în zonă de servicii, restaurant, sală de evenimente, parări, împrejurimi, lucrări edilitare, asigurarea accesului carosabil în zonă, etc.

Conform Certificatului de urbanism nr.1267/16.08.2023 terenul are:

Regimul juridic - teren arabil proprietate privată, extravilan municipiul Arad;

Regimul economic - se solicită "Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente" conform Avizului de Oportunitate nr.22/09.07.2024.

Regimul tehnic - teren extravilan, categoria de folosință arabil.

După aprobarea PUZ, partea reglementată a parcelei CF nr.337679-Arad, în suprafață de 15500 mp, se va putea dezmembra devenind o parcelă de sine stătătoare.

Principalele obiective pentru această investiție sunt:

- asigurarea accesului la teren și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- atabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului;
- rezolvarea circulației și a accesului carosabil la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Propunerile constau în:

- parcela CF nr. 337679, pentru zona reglementată, va avea acces din Drumul comunal Dc 108 Arad-Șofronea;

- în zona reglementată (15500mp) se va institui o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile, regim de înălțime maxim de P+2E;

- se va amenaja platformă carosabilă pentru circulație și locuri de parcare pentru autoturisme;

- se vor amenaja spații verzi, în suprafață de min 15%, din suprafața terenului reglementat;

- se vor putea amplasa amenajări complementare cum ar fi semnalistică, obiecte edilitare (separator hidrocarburi și nisip, rezervor vidanjabil/fosa septică, bazin retenție apă, post trafo, etc).

- împrejmuire a terenului reglementat.

Deservirea rutieră a zonei reglementate urmează a se asigura din drumul comunal DC 108 Arad-Șofronea, terenul fiind aliniat la acest drum comunal, drum care face legătura cu DJ709C Arad-Iratoșu.

Propunerile de zonificare funcțională a zonei reglementate sunt conform bilanțului teritorial de mai jos.

Bilanț teritorial zonă reglementată - 15.500mp

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPOS		EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren arabil	15500	100,00	15500	0,00	41500	100,00	41.500	0,00
Canal HC 1235	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Carosabil, platforme, trotuare	0,00	0,00	7103	45,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicii restaurant sala evenimente	0,00	0,00	3875	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zona verzi amenajate	0,00	0,00	2790	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zona terenuri sport	0,00	0,00	1732	11,17	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	15500	100,00	15500	100,00	41500	100,00	41500	100,00
Total parcelă 57.000mp		Reglementat 15.500 mp			Nereglementat 41.500 mp			

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

Pentru plan a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1267/16.08.2023, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Terenul are folosința actuală de arabil în extravilan, în prezent liber de construcții.

Terenul conform CF- nr: 337679-Arad are următoarele vecinătăți:

- la N - terenuri arabile proprietate privată, canal HC 1235;
- la V - drum public, DC 108 Arad-Șofronea;
- la S - terenuri proprietate privată;
- la E - terenuri arabile proprietate privată, drum de exploatare De 1212/2/18.

Terenul este situat în municipiul Arad, în partea de Nord-Vest, în apropierea Cartierului Westfield (cca.700m).

În ultimii ani aici au apărut pe baza documentațiilor de urbanism și în urma autorizării construcțiilor o serie de investiții (hale de producție și depozitare, servicii, locuințe). Având în vedere că în vecinătăți se regăsesc zone cu destinație preponderentă de zonă de servicii și zonă agricolă, planul asigură în cazul de față compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă cu funcțiuni servicii, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr.1076/2004. Funcțiunea principală propusă este cea de servicii.

Planul integrează considerentele de mediu prin:

Direcția Județeană de Mediu Arad

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132

Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@djmar.anmap.gov.ro website: https://djmar.anmap.gov.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- menținerea unui procent minim de spații verzi;
- colectarea a apelor uzate menajere și evacuarea în bazin vidanjabil ermetic;
- epurarea apelor pluviale prin separator de hidrocarburi;
- colectarea separată a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și a normelor PSI.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Conform memoriului de prezentare, zona pe care este propus planul nu dispune de rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, etc. Cele mai apropiate rețele fiind cele care deservesc Cartierul Westfield și localitatea Sânpaul.

Utilități:

Alimentarea cu apă: ca soluție alternativă până la realizarea unei rețele de alimentare cu apă, necesarul de apă va fi asigurat prin intermediul unui puț forat.

Apele uzate menajere: ca soluție alternativă până la realizarea unei rețele de canalizare se propune evacuarea apelor uzate într-un **rezervor etanș vidanjabil cu capacitatea de 20 mc**, apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Apele pluviale: sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe viitoarele construcții din incintă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, de volumul rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incintă astfel: - apele pluviale încărcate cu hidrocarburi din zona de parcare vor fi trecute prin intermediul unui **separator de hidrocarburi, din polietilenă, având capacitatea nominală de 65 l/s;**

Apa pluvială convențional curată și apa pluvială trecută prin separatorul de hidrocarburi va fi stocată într-un rezervor subteran cu **capacitatea de 200mc**. Apa pluvială stocată va fi utilizată la udarea spațiilor verzi și la spălarea/igienizarea platformei exterioare.

Pentru asigurarea volumului de apă necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui **rezervor de înmagazinare din beton sau metalic, având capacitatea utilă de 110,5 mc** și a unei stații de pompare.

Alimentarea cu energie electrică: prin branșarea la SEN.

Energia termică va fi asigurată prin soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică.

Gospodăria comunală: - pe amplasamentul studiat va fi amenajată platforma specială pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere în sistem separat, urmând a fi predate operatorilor economici în vederea valorificării/eliminării. În cazul în care vor rezulta anumite deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

Spații verzi: - propunerea prevede rezervarea unui procent minim de spațiu verde de 15%, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi. Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor va respecta prevederile legale (Codul civil), respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

Parcaje: - numărul locurilor de parcare va fi determinat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - Anexa 5, în funcție de destinațiile funcționale ale construcțiilor propuse. Calculul va fi realizat înainte de obținerea Autorizației de Construire, în conformitate cu prevederile legale.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, din domeniul deșeurilor. 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.

După finalizarea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloz, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă, etc.) vor fi efectuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate) sau cu antreprenorii.

În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în incinta din zona studiată, în perioada de funcționare, fiecare dintre construcțiile care se vor realiza va avea amenajată o zonă pentru depozitarea temporară a deșeurilor colectate separat, în vederea transportului lor la operatori economici autorizați pentru valorificare/eliminare.

Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării reglărilor în vigoare.

În cazul acestui plan, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:

- în etapa de construcție, natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de funcționare, 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.

Efectele asupra mediului sunt:

- reduse, locale și controlabile; de scurtă durată în faza de execuție; reversibile, prin refacerea suprafețelor și amenajarea spațiilor verzi.

b) Natura cumulativă a efectelor

Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare a acestuia, au fost identificate proiecte similare aflate în derulare (PUZ „Zonă centru sportiv și de agrement”, în extravilanul municipiului Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 351661-Arad aprobat cu HCLM 550 din 23.11.2021, PUZ „Ansamblu rezidențial Sânpaul - Locuințe unifamiliale P+ 1E și dotări complementare”, extravilan spre Sânpaul, aprobat cu HCLM 349 din 29.12.2010).

Impactul cumulativ în perioada de realizare 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.

Nu se estimează efecte cumulative semnificative, întrucât nu sunt prevăzute activități poluante.

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):

Amplasamentul este situat în partea de Nord-Vest a municipiului Arad, în vecinătatea drumului comunal DC 108 Arad-Șofronea într-o zonă preponderent ocupată de zonă servicii și terenuri arabile, riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediul înconjurător fiind reduse.

Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți etc.

Pentru acest plan s-a emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad "Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 238/06.06.2025" în care se menționează că "planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Planul propus se va implementa în extravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 15500 mp. Având în vedere caracteristicile destinației propuse, planul nu va afecta populația din zonă și nu va prezenta un risc major pentru sănătatea acesteia.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Amplasamentul planului este situat parțial pe situl arheologic reperat nr.25, în extravilanul municipiului Arad, conform Studiului de fundamentare arheologic pentru PUG Arad. În cazul în care pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța

Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003.

Se impun următoarele zone de protecție:

- zonă de protecție față de ampriza canalului HC 1235 - 2,5m;
- zonă de protecție față de Dc 108, de 18,0 m de la axul carosabilului.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, iar prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv:

Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi, căilor de acces și platformelor de parcare împreună cu alei pietonale.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu se suprapune cu arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale:

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad;
- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: ANIF Arad, ISU Arad, Apele Române, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Arad, etc, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamentul 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;
- 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 igienico-sanitare și uzate menajere se vor colecta prin rețeaua internă de canalizare menajeră și se vor deversa într-un bazin etanș vidanjabil de 20 mc și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- bazinul vidanjabil va fi exploatat corespunzător. Vidanjarea apelor uzate se va face doar de societăți autorizate. Descărcarea apelor uzate se va efectua doar într-o stație de epurare autorizată, cu acceptul operatorului stației;
- în conformitate cu prevederile art. 6 alineat 1 din Anexa la normele tehnice din H.G. 188/2002 are obligația să se racordeze la rețeaua de canalizare menajeră a localității, în condițiile prevăzute în anexa nr. 2 respectiv NTPA 002 în momentul când aceasta se va realiza în vecinătatea amplasamentului;
- în conformitate cu prevederile art. 6 alineat 2 din Anexa la normele tehnice se vor lua toate măsurile sanitare necesare pentru dezafectarea bazinului vidanjabil o dată cu racordarea la rețeaua de canalizare, iar termenul de racordare este de cel mult un an de la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate;
- apele pluviale provenite de pe construcțiile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate prin intermediul gurilor de scurgere spre separatorul de hidrocarburi sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 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, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, 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 rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad.
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate e execuția lucrărilor;
- organizarea lucrărilor se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr.92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, 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 cu modificările și completările ulterioare;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități. 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. 1267/16.08.2023 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de Oportunitate nr. 22 din 09.07.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extras de Carte Funciară nr. 337679 -Arad, eliberat de OCPI Arad;
- Memoriu de prezentare întocmit de ARCZZONE STUDIO SRL;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură cu OP din 09.12.2025;
- Lista întocmită conform prevederilor Ord. nr. 1682/2023, pentru identificarea ANPIC potențial afectate de plan;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 238/06.06.2025, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz favorabil nr.214/U/16.07.2025, eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Arad;
- Adresa nr. 89035/Z1/07.10.2025, emisă de Municipiul Arad, Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 08/17.02.2026, eliberat de A.N ABA Mureș;
- Aviz ANIF pentru PUZ nr.125/16.06.2025;
- Proces verbal nr. 349/14.01.2026 întocmit de ANMAP DJM Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a planului și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în cotidianul on line „ARQ .RO“ din 09.12.2025 și 12.12.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul DJM Arad în data de 04.03.2026 ;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „ARQ .RO “ din 04.03.2026.

Notă: pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

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 7 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU

Serviciul Reglementări

Nicoleta Daniela POTREA, șef serviciu

Întocmit

Mugurița TĂȘEDAN, consilier superior



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.89035/Z1/07.10.2025

Către,

SCROB COSMIN RĂZVAN

Referitor la lucrarea „ ELABORARE PUZ ȘI RLU – AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT „ SALA EVENIMENTE” ARAD, EXTRAVILAN, CF nr.337679 ARAD, beneficiar: SCROB COSMIN-RĂZVAN;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.89035//02.10.2025, 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 agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1267 din 16.08.2023;
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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Semnata digital de către:

Florea Liliana

Data: 08.10.2025 11:04:22

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnătura digitală de către: Adrian Barbeș Data: 08.10.2025 09:47:34
George Stoian	membru	Semnătura digitală de către: George Stoian Data: 07.10.2025 14:49:19

Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 08.10.2025 11:04:40

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPU
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI a DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE NEAMENAJATA

INDICI URBANISTICI PROPUȘI in incinta reglementata:
CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

Percule (CAD 337679)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	D(±) [m]
0	1	2	3
2	533638.253	211677.017	163.000
3	533574.247	211676.898	115.374
4	533529.277	211672.992	68.459
5	533495.202	212001.318	71.056
6	533496.404	212072.305	72.418
7	533426.594	212043.450	80.017
8	533351.395	212013.486	953.299
9	533619.778	211529.891	76.751
10	533694.783	211558.843	54.046

Percule (CAD 337679)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	D(±) [m]
0	1	2	3
1	533574.247	211677.017	78.893
2	533529.277	211672.992	153.000
11	533617.790	211721.747	91.886
12	533524.490	211683.507	170.000
13	533618.111	211672.411	115.374
14	533638.253	211677.017	163.000

BILANT - TERITORIAL

Funcțiune teren	ZONA STUDIATA				INCINTA				INCINTA reglementata 15.500 mp				INCINTA nereglementata 41.500 mp			
	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus
Teren viran arabil	115.634	92,25	100.134	79,89	57.000	100,00	0	0,00	7.103	45,83	0	0,00	41.500	100,00	0	0,00
Carosabil, trotuare, parcuri	2.107	1,68	10.632	8,48	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	0	0,00	3.875	25,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zone verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zone verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Terenuri sport	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	15.500	100,00	41.500	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Legenda

- Limita de proprietate
- Canal
- Podet
- Cota teren

PROIECTANT GENERAL:

SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017
Adresa: ARAD, str. Simion Bărnuțiu nr. 1
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.m

Sef proiect:

arh. Cuznetov Monica

Proiectat si desenat:

arh. Cuznetov Monica

SC ARCCZONE STUDIO SRL

Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017

Adresa: ARAD, str. Simion Bărnuțiu nr. 1

tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.m

PR. NR:

27/2023

BENEFICIAR:

SCROB COSMIN RAZVAN

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad

Faza: PUZ

DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa nr.: 02A



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.111819/Z1/ 02. FEB. 2026

Către,

Domnul Scrob Cosmin Răzvan, Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „În scopul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Amenajare Zonă Servicii, Restaurant, Sală Evenimente”, la adresa, jud. Arad, mun. Arad, intravilan, identificat prin CF NR. 337679 ARAD.

În urma analizării documentației în ședința din data de 29.01.2026, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea, cu condiția cedării suprafeței de 6 m pentru dezvoltarea zonei.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR



SERG

- 2 FEB. 2026

	Nume prenume	Funcția	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv	02 FEB. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent	30.01.2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar	30.01.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar	30.01.2026

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE DOMENIU PUBLIC

INDICI URBANISTICI PROPUISI in incinta reglementata:
CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
CTS = 104,80NMN COTA ± 0,00 = 105,00NMN Hmax = 120,00NMN
Spatiu verde minim: 15%

Funciune teren	EXISTENT		PROPUIS		EXISTENT		PROPUIS		EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran arabil	115.634	92,25	100.134	79,89	57.000	100,00	0	0,00	41.500	100,00	0	0,00
Carosabil, trotuare, parcuri	2.107	1,68	10.632	8,48	0	0,00	7.103	45,83	0	0,00	0	0,00
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	3.875	25,00	0	0,00	0	0,00
Zone verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zone verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00	0	0,00	0	0,00
Terenuri sport	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17	0	0,00	0	0,00
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	15.500	100,00	41.500	100,00	0	0,00

ZONIFICARE:
Z1 - Zona servicii si functiuni complementare
IS - subunitate servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicatie - carosabil, acces, parcuri, trotuare
Sp - spatii verzi si plantate minim 15%

Parcela CAD.337679			
Nr. Pct.	Coordonate punctelor de cotare	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	Dist [m]
0	1	2	3
1	238673,388	211805,292	78,903
2	533638,253	211877,017	153,809
3	533674,247	211814,668	116,371
4	533629,217	211822,922	86,480
5	533495,322	212001,518	71,955
6	533498,404	212072,305	77,418
7	533426,584	212043,490	80,917
8	533551,325	212013,466	553,259
9	533619,776	211529,891	79,751
10	533604,723	211556,143	54,946
S CAD.337679 = 55999,72mp P=1340,000m			

Parcela CAD.337679			
Nr. Pct.	Coordonate punctelor de cotare	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	Dist [m]
0	1	2	3
1	533673,388	211805,292	78,903
2	533638,253	211877,017	153,809
3	533674,247	211721,747	81,886
4	533629,217	211822,922	176,009
5	533619,776	211529,891	79,751
6	533604,723	211556,143	54,946
S CAD.337679 = 55999,72mp P=1340,000m			

Legenda
Limita de proprietate
Canal
Podet
Cota teren

PROIECTANT GENERAL:
SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/3705/2019 CUI 1326017
Adresa: ARAD, str. [redacted]
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.m
Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

BENEFICIAR:
SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Planşa nr.: 02A

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 164.598 din 05.06.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

SCROB COSMIN-RĂZVAN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**P.U.Z. – Amenajare zonă servicii, restaurant și sală evenimente.**”, situată în extravilanul mun. Arad, jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 03.06.2025 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Com
BORTA
HE

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Salin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
Cif/CUI: RO 1583483, C.R.C. 11991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IFAN: RO72 RNCB 0615 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. 14048 din 17.06.2025

Către,

Scrob Cosmin Răzvan

spre știință:

☐ SC Arczzzone Studio SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 14048 din 03.06.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [☒] / **soluție tehnică** de principiu [☐] la fază PUD [☐] / PUZ [☒] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU "Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente

Adresa obiectivului: loc. Arad, Extravilan, CF. 337679

Beneficiar: **Scrob Cosmin Răzvan**

Adresa beneficiarului: [REDACTED]

Certificat de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

☐ Proiectant: SC Arczzzone Studio SRL

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

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile



ARAD



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Șabir, nr. 2-4 Arad, județul Arad România cod poștal 510276
C.F. RO 1682483 (D.N. 307/1107/02 (99)
Capital versat și subscris 5.659.000 Lei
IBAN: RO72 2507 270 801 5604 9901 - BIC: RABRRO33



tel. 40 257 270 801
fax 40 257 270 801
www.caa-arad.ro
program între 8.00 - 16.00

19/3424/02 op 2

180018

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 14242
DATA 03 JUN 2025

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

- 1.1. Denumire obiectiv(*1) PUR - AMENAJARE ZONA SERVICII RESTAURANT, SALĂ
EVENIMENTE
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) EXTRAVILAU CF 337679 ARAD
- 1.3. Beneficiar(*1) SCROB COSMIN RAZVAN
- Adresa(*4) [REDACTED]
- Identitate pers. [REDACTED]
- Identitate agent [REDACTED]
- 1.4. Proiect nr.(*1) CT.1.0052 Elaborator(*1) SC ARCEZONE STUDIO SRL
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1267/2023 Emis de Primăria Municipiului Arad

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

- 2.1. AMPLASAMENT(*1): Extravilau Arad CF 337679 ARAD
- 2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1): DK
- 2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat
- 2.2.b.1. Branșament de apă(*1): Extindere de rețea
- 2.2.b.2. Racord de canalizare(*1): Extindere de rețea sau R.V.
- 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(*2)
SC ARCEZONE STUDIO SRL
arch. Cuznetsov Alina
5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

f. anexa

*) C.A. ARAD, Director general,



ARAD

**FIȘA ȘI PROCEDURA COMPLETĂRII FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ - C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / 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:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industrie
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -/- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -/- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită 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. BRANȘAMENTE 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 edilitare 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.

(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

(*5) 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.

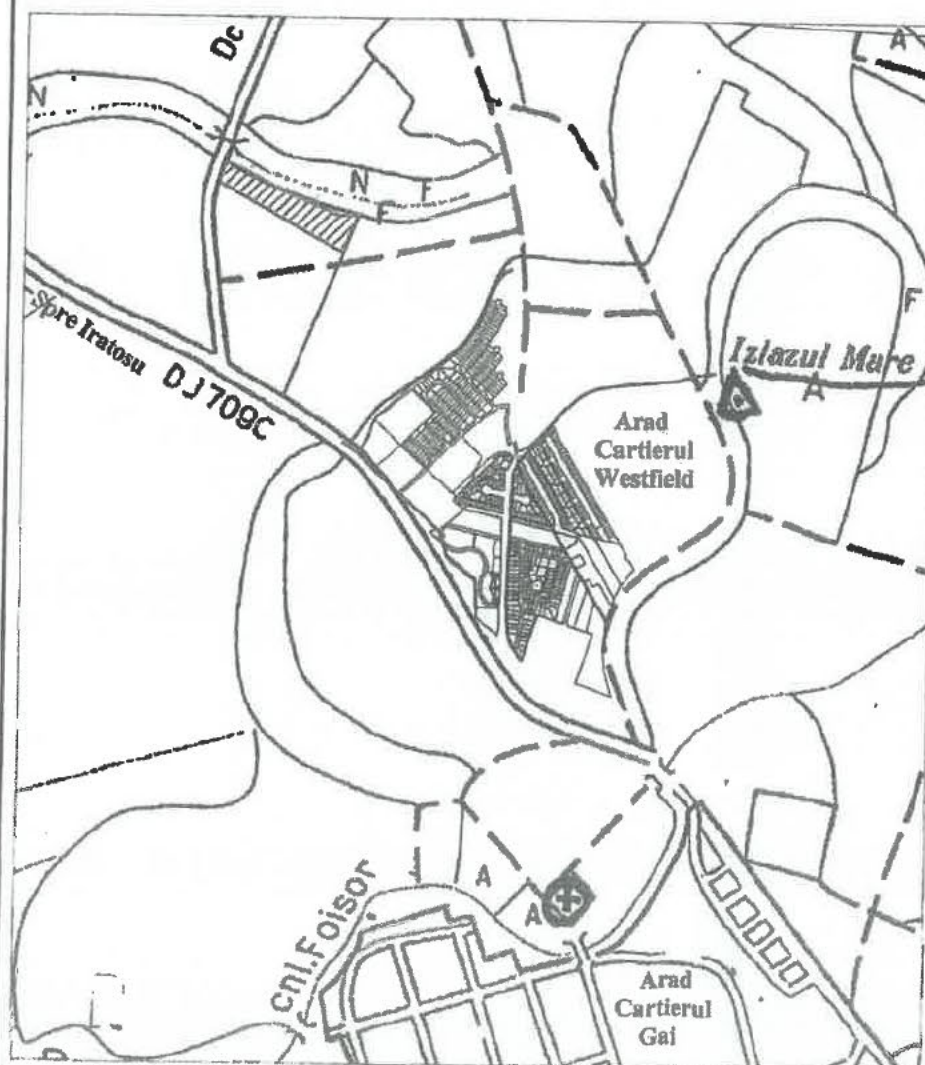
Plan de situatie
Scara 1:2000

Paneta (CAD 337679)

Paneta	Coordonate pol. de consaz			Longitudinal
Paneta	X (m)	Y (m)	D (m)	Estim
0	1	2	3	
1	533679.282	211807.257	78.983	
2	533679.283	211807.257	163.620	
3	533679.287	211807.257	116.371	
4	533679.277	211807.257	86.460	
5	533679.262	211807.257	71.025	
6	533679.244	211807.257	57.418	
7	533679.244	211807.257	44.917	
8	533679.244	211807.257	32.416	
9	533679.244	211807.257	20.000	
10	533679.244	211807.257	7.583	

S.CAD.337679 = 533679.28mp P=1368.800m

Incadrare in zona Scara 1:25000



- Legenda**
- Limita de proprietate
 - Canal
 - Podet
 - Cota teren
 - LIMITA TEREN CARE SE AMENAJEAZA
 - LIMITA TEREN CARE RAMANE ARABIL
 - CLADIRE P+2E PROPUSA, SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE

O.A.A. NU
PE AM

COMPANIA DE APA
DIRECTIA TEH
SERVICIU TEH
SECTIUNEA - A

PROIECTANT GENERAL:
SC ARZZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@gmail.com

BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PLANSĂ: INCADRARE IN ZONA
PLAN DE SITUATIE sc. 1/25.000
sc. 1/2.000

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE, CF 337679 Arad

Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

Obiect:

Scara:	Proiect nr.:	Specialitatea:	Data:	Faza:	Planşa nr.:
1:2.000	01/2019	arhitectura	Iun/2023	CU	01A



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. **26898243** din 12/09/2025

Catre

COSMIN-RAZVAN SCROB, domiciliul/sediul in judetul [redacted] municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/
 satul **ARAD** [redacted] et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26898243 / 29/05/2025**, pentru obiectivul
PUZ AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE cu destinatia **PUZ**
AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE situat in judetul **ARAD**,
 municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **ARAD**, nr. **CF337679**, bl. - , et. - , ap.
 - , CF **337679**, nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 26898243 / 12/09/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
- 1. **OBIECTIVUL PROPUSE SE VA REALIZA CONFORM PLANULUI DE SITUATIE ANEXAT; 2. NU EXISTA INSTALATII ELECTRICE PROPRIETATEA UT ARAD IN ZONA DE CONSTRUIRE; 3. Se va respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;**
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **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. 1267 / 16/08/2023, respectiv pana la data de 16/08/2026.**
- 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

Verificat

-

Intocmit

Chelaru Jasper-Cristian

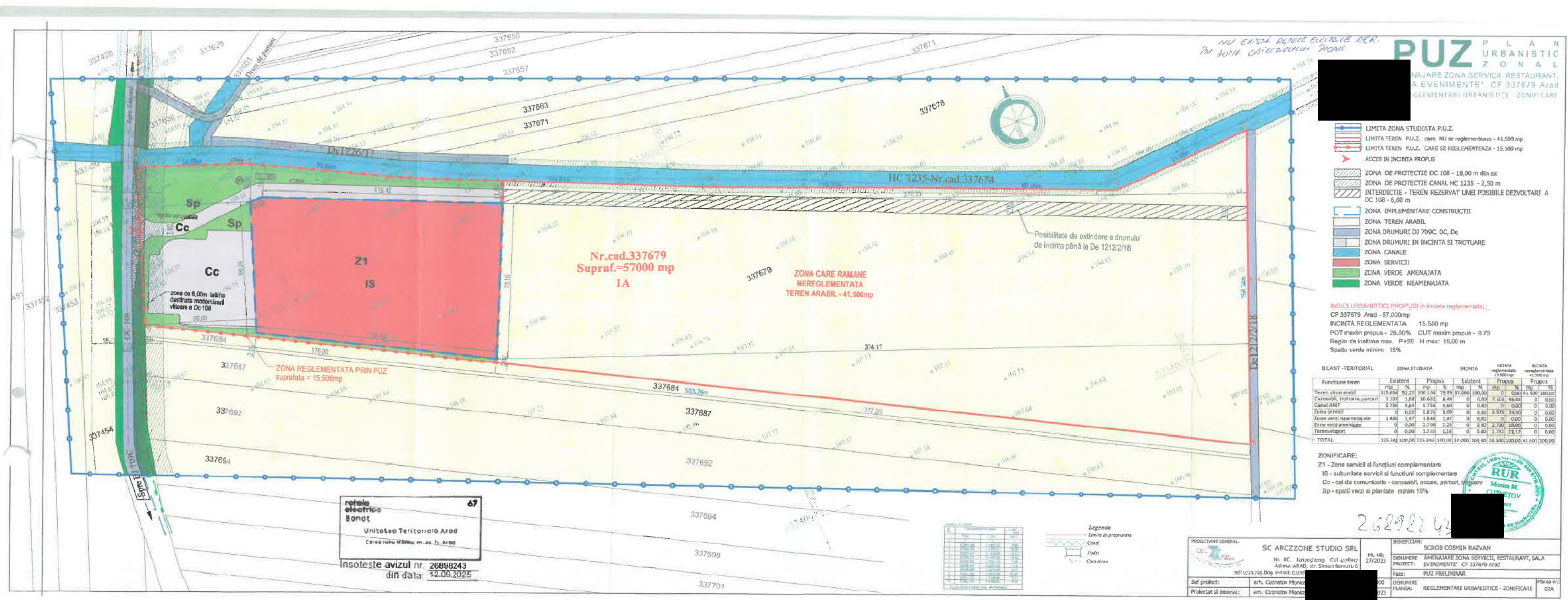
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

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)



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
NAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, A EVENIMENTE' CF 337679 Arad
ELEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ZONA DE PROTECTIE DC 106 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 106 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE NEAMENAJATA

INDICI URBANISTICI PROPUISI in incinta reglementata:
CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

BILANT-TERITORIAL	ZONA STUDIATA				INCINTA				INCINTA reglementata				INCINTA reglementata			
	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus	Existenta	Propus
Funciune teren	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Terren vitan arabil	125.234	92,25	100.134	79,79	57.000	100,00	0	0,00	15.500	100,00	0	0,00	15.500	100,00	0	0,00
Carosabili, trotuare, parcuri	2.597	1,98	10.632	8,48	0	0,00	7.303	45,83	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	3.875	25,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Terrenuri agricole	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	125.341	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	15.500	100,00	15.500	100,00	0	0,00	15.500	100,00	0	0,00

ZONIFICARE:
Z1 - Zona servicii si functiuni complementare
IS - subunitate servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicatii - carosabili, accese, parcuri, trotuare
Sp - spatii verzi si plantate minim 15%

retele electrice Banat
Unitatea Teritoriala Arad
Calea Timur MIBR, nr. 11, Arad

Insoteste avizul nr. 26898243
din data 12.09.2025

Tip	Descriere	Valori
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10

Legenda
Limita de proprietate
Canal
Podet
Calea ferre

PROIECTANT GENERAL: SC ARCCZONE STUDIO SRL Nr. RC: 301205/2019 CUI 4176012 Adresa: ARAD, str. Simion Barza nr. 6 Tel: 0252.795.809 e-mail: arcczone@arcczone.ro	PH. NR.: 27/2023	BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
Self proiect: Proiectat si desenat: arh. Cuznetsov Monica	00 073	DEZVOLTARE AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE' CF 337679 Arad PUZ PRELIMINAR DEZVOLTARE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

Cosmin Razvan Scrob

AVIZ DE PRINCIPIU

215039557/05.06.2025

Stimate domnule/doamnă Cosmin Razvan Scrob,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215037223 din 03.06.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU AMENAJARE ZONA SERVICII , RESTAURANT , SALA EVENIMENTE** din Județul **ARAD**, Strada: Fn, Nr: CF337679, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:337679

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

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

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 05.06.2026 .

Cu respect,

Ileana Radescu

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ADRIANA
BODNAR

Digitally signed by ADRIANA BODNAR
Date: 2025.06.20 11:57:14 +0300

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN
-NICOLAE
CRISAN
Digitally signed
by MADALIN-
NICOLAE
CRISAN
Date: 2025.06.05
10:34:40 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

0755036726
madalin-nicolae.crisan@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. 215039557/05.06.2025

Madalin-Nicolae Crisan





Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

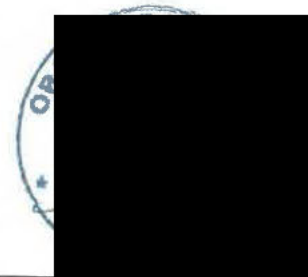
To: Cosmin Razvan Scrob
Fax:
Telefon: 0721795809
Date: 05-06-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO017836/27366/2486
4

Referitor la cererea dvs. din data de **30-05-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. „AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE”** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



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

Data: 04-06-2025

Referinta: AFO017836/27366/04.06.2025

Catre:

Cosmin Razvan Scrob
Conform Certificat de Urbanism nr.1267 din 16.08.2023

In atentie,
Cosmin Razvan Scrob

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO017836/27366 din data 30-05-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. „AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE”,
Conform Certificat de Urbanism nr.1267 din 16.08.2023, Arad, Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin



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

Nu este cazul.

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 RETELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Vincent Alina

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.122.817
din 03.07.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

SCROB COSMIN RĂZVAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.817 din 29.05.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ –AMENAJARE ZONĂ SERVICII, SALĂ EVENIMENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada EXTRAVILAN, numărul ..., CF 337679, 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,

[Redacted signature area]
ROBERT VALENTIN
PENTRU

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI a DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE NEAMENAJATA

INDICI URBANISTICI PROPUISI in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

Parcela (CAD 337679)			
Nr. Pot.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari	
	X [m]	Y [m]	D (m)
0	1	2	3
1	533675.388	211607.197	78.890
2	533678.253	211607.517	152.003
3	533674.247	211616.558	115.371
4	533529.277	211622.802	86.403
5	533495.202	212031.316	71.055
6	533498.404	212072.305	77.419
7	533426.564	212043.450	80.917
8	533351.395	212013.496	953.260
9	533610.776	211629.691	79.751
10	533664.763	211556.843	54.046

S. CAD. 337679 = 56899.79mp; P=1349.880m

Legenda

- Limita de proprietate
- Canal
- Podet
- Cota teren

PROIECTANT GENERAL:

arc zone studio
proiectare, design & consulting

SC ARCCZONE STUDIO SRL

Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017

Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6

tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov

Sef proiect: arh. Cuznetov Monica

Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

PR. NR. 27/2023

1/2.000

mai/2023

BENEFICIAR:

SCROB COSMIN RAZVAN

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad

Faza: PUZ PRELIMINAR

DENUMIRE PLANS: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa nr.: 02A

ZONIFICARE:

Z1 - Zona servicii si functiuni complementare
IS - subunitate servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicare - carosabil, acces, parcuri, trotuare
Sp - spatii verzi si plantate minim 15%

BILANT -TERITORIAL

Funciune teren	ZONA STUDIATA		INCINTA		INCINTA reglementata 15.500 mp		INCINTA nereglementata 41.500 mp	
	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran arabil	115.634	92,25	100.134	79,89	57.000	100,00	0	0,00
Carosabil, trotuare, parcuri	2.107	1,68	10.632	8,48	0	0,00	7.103	45,83
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	3.875	25,00
Zone verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00
Zone verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00
Terenuri sport	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	15.500	100,00

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. 332.048
din 09.02.2026
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

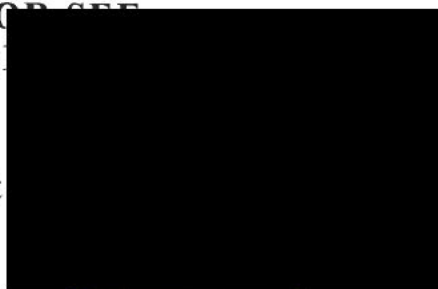
SCROB COSMIN RĂZVAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 332.048 din 20.01.2026, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul FN, CF nr. 337679 Arad, **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,

p. (Î.) INSPECTOR
Colone

RENICH Robert



CĂTĂLIN - GEORGE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPU
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE DOMENIU PUBLIC

INDICI URBANISTICI PROPU SI IN INCINTA REGLEMENTATA:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
CTS = 104,80NMN COTA ± 0,00 = 105,00NMN Hmax = 120,00NMN
Spatiu verde minim: 15%

BILANT - TERITORIAL

Funciune teren	ZONA STUDIATA		INCINTA		INCINTA reglementata 15.500 mp		INCINTA nereglementata 41.500 mp	
	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus
Teren viran arabil	115.634	92,25	100.134	79,89	57.000	100,00	0	0,00
Carosabil, trotuare, parcuri	2.107	1,68	10.632	8,48	0	0,00	7.103	45,83
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	3.875	25,00
Zona verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00
Zona verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00
Terenuri sport	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	41.500	100,00

ZONIFICARE:

Z1 - Zona servicii si functiuni complementare
IS - subunitate servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicatie - carosabil, acces, parcuri, trotuare
Sp - spatii verzi si plantate minim 15%

Peretele (CAD.337679)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungime (m)
1	X [m]	Y [m]	D(3+1)
0			
1	533675.388	211907.207	78.880
2	533676.251	211917.017	153.689
3	533674.247	211916.688	115.571
4	533672.977	211922.902	85.480
5	533676.300	212011.318	71.885
6	533676.404	212012.305	77.418
7	533676.564	212043.450	80.917
8	533676.560	212013.496	953.289
9	533676.776	211929.691	79.351
10	533674.763	211906.843	54.046

S.CAD.337679 = 56999.79mp P=1346.880m

Parcela (CA.D.337679)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime (m)
	X [m]	Y [m]	D(±1)
0	1	2	3
1	533675.388	211807.207	78.880
2	533676.251	211677.011	153.689
11	533671.750	211721.747	97.886
12	533674.400	211665.687	176.000
13	533676.776	211929.691	79.351
14	533674.763	211558.843	54.046

S.1) = 15500.45mp P=429.882m

Legenda

- Limita de proprietate
- Canal
- Podet
- Cota teren

PROIECTANT GENERAL:

SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. 1215705/2019 CUI 41376037
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@arcczone.ro

Beneficiar:

SCROB COSMIN RAZVAN

Denumire proiect: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad

Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

Planşa nr.: 02A

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 57.000 mp, 41.500 mp NU se reglementeaza
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUIS
- ▨ ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ▨ ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- ▨ INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII

INDICI URBANISTICI PROPUISI in incinta reglementata

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max. P+2E H max: 15,00 m
Spatiu verde minim: 15%

LEGENDA UTILITATI

— CP —	Retea canalizare menajera	He	Hidrant exterior supratetron PROPUIS DN100
— CA —	Retea alimentare cu apa	—	Teava PEHD alimentare cu apa retea incendiu
— RI —	Retea preluare apa pluviala conventional curata	RI	Rezervor incendiu hidranti exterior/interior
— SP —	Retea preluare apa pluviala cu hidrocarburi	SP	Stare pompare incendiu hidranti exterior/interior
RV	Rezervor etans si vidanabil pentru preluare apa uzata menajera, avand capacitate utile de 20mc	SH	Separator de hidrocarburi Q=65 l/s
GV	Gura de varsare	BR	Bazin de retentie apa pluviala curata/tratata, avand capacitate utila de 200 mc

—	Stalpi de joasa tensiune propusi
PTA	Post de transformare aerian 20/0,4kV PROPUIS
—	Linie electrice aeriana (LEA) 20kV EXISTENTA
—	Linie electrice subterana (LES) 0,4kV PROPUIS



Parcela (CAD.337679)		
Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	Lungime totala
	X [m] Y [m] D(p+1)	
0	1 2 3	
1	333675.388 211607.267 78.960	
2	333675.388 211607.267 78.960	
3	333675.388 211607.267 78.960	
4	333675.388 211607.267 78.960	
5	333675.388 211607.267 78.960	
6	333675.388 211607.267 78.960	
7	333675.388 211607.267 78.960	
8	333675.388 211607.267 78.960	
9	333675.388 211607.267 78.960	
10	333675.388 211607.267 78.960	

Parcela (CAD.337679)		
Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	Lungime totala
	X [m] Y [m] D(p+1)	
0	1 2 3	
1	333675.388 211607.267 78.960	
2	333675.388 211607.267 78.960	
3	333675.388 211607.267 78.960	
4	333675.388 211607.267 78.960	
5	333675.388 211607.267 78.960	
6	333675.388 211607.267 78.960	
7	333675.388 211607.267 78.960	
8	333675.388 211607.267 78.960	
9	333675.388 211607.267 78.960	
10	333675.388 211607.267 78.960	

Legenda
— Limita de proprietate
Canal
Podet
Cota teren

PROIECTANT GENERAL: SC ARZZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4376037
Adresa: ARAD, str. ...
tel: 0722.795.809 e-mail: arzzone@arzzone.ro

PROIECTANT: arh. Cuznetov Monica
PROIECTANT SI DESENAT: arh. Cuznetov Monica

Denumire proiect: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE
Proiectat: ing. BOSNEA LORIN
Desenat: ing. BOSNEA LORIN
Verificat: ing. JESCU CATALIN

BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE PLANS: REGLEMENTARI EDILITARE
Plansa nr.: 03A



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. 5261 /20.08.2026

Către,
S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Domnul Scrob Csmin Răzvan
Doamna Cuznețov Monica

Urmare a adresei dumneavoastră prin care ne solicitați condițiile din Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 238/06.06.2025, precizăm că:

"Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect." Și respectarea Ord. M.S. nr.119/2014, actualizat.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

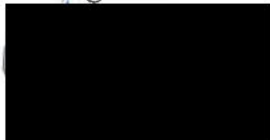
Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed by
Cecilia-Gabriela
Irimie
Date: 2026.08.20
10:47:36 +03'00'

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA



Înt./Red.: As. Horga Mirela





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguma, 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. 238/06.06.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SCROB COSMIN RĂZVAN

Localitatea [REDACTED]

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, C.F. 337679, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. „AMENAJARE ZONĂ DE SERVICII, RESTAURANT, SALĂ
EVENIMENTE”

FAZA: P.U.Z

Proiect nr: 27/2023

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

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1158/06.06.2025

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, cu condiția:

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Cecilia- Digitally signed
Gabriel by Cecilia-
a Irimie Gabriela Irimie
Date:
2025.06.10
12:26:32 +03'00'

Red. As. Burtea Ana





MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 785 / 16.07.2025



Către,

SCROB COSMIN RĂZVAN, mu [REDACTED]

AVIZ NR. 214 / U / 16.07.2025

Privind: PUZ Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente, mun. Arad, extravilan

Statut LMI: Amplasament situat parțial pe situl arheologic reperat nr. 25 în extravilan mun. Arad, conform Studiului de fundamentare arheologic aferent PUG Arad

Amplasament: mun. Arad, jud. Arad, extravilan

Nr. pr./faza/Den: **27/2023 / PUZ – AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE**

Proiectant: SC ARCZZONE STUDIO SRL, mun. Arad, str. Simion Bărnuțiu nr. 6

Titular: SCROB COSMIN RĂZVAN, mun. Arad, str. Spătarul Preda nr. 1C

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 785/10.07.2025 cuprinde extras CF, CU 1267/2023, memoriu de prezentare, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice zonificare.

Se propun: Stabilirea reglementărilor urbanistice, de zonificare și a regulamentului local de urbanism aferent destinației propuse de zonă pentru servicii restaurant sală evenimente, cu platforme carosabile și parcuri cu amenajările exterioare aferente pe suprafața de 15.500 mp, regim de înălțime max. P+2E, POT max=25%, CUT max. 0,75, cu acces din drumul comunal Dc 108 Arad-Șofronea.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 27/2023, faza PUZ - PUZ Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente, mun. Arad, jud. Arad, extravilan, cu următoarele condiții:

– Amplasamentul investiției este situat parțial în zonă de protecție a *sitului* arheologic reperat nr. 25, conform Studiului de fundamentare arheologic pentru PUG Arad;

– Prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv. În funcție de concluziile raportului se va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică;

– În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor *situri* arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006, efectuarea diagnosticului arheologic intruziv se realizează numai de către specialiști/experti atestați în domeniul arheologic de către Ministerului Culturii, lista acestora putând fi consultată la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

Întocmit:

arh. Eli [REDACTED]

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad

Taxa de avizare este [REDACTED] (e/conf. L422/2001 art.26).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 30.07.2024.

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentații de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ARAD
Str. Toth Sandor nr. 6/D, Arad,
jud. Arad, România
CIF 29275212
www.anif.ro
Tel. 0257.28.09.55
Fax. 0372.00.74.54
arad@anif.ro



Nr. 125 / 16.06.2025

CATRE: SCROB COSMIN-RĂZVAN,

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. 101 din 29.05.2025 prin care solicitați avizul pentru lucrarea „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente” conform certificatului de urbanism nr.1267/16.08.2023, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru întocmire PUZ și RLU aferent: „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente” în suprafață totală de 57.000,00 mp, din care se reglementează prin PUZ 15.500,00 mp, conform C.F. 337679, din extravilanul 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 ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;

1. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente, apele pluviale de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere și rigole iar prin rețeaua internă de conducte vor fi conduse gravitațional la separatorul de hidrocarburi cu deznisipator incorporat. Apele pluviale convențional curate în concordanță cu NTPA-001 vor fi evacuate într-un bazin de retenție de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi. Prea plinul de la bazinul de retenție va putea fi deversat în canalul HC 1235 (SÂNPAUL 1- conform inventar ANIF) și se va reveni cu o documentație pentru încheierea unui contract privind evacuarea apei pluviale, după aprobarea PUZ și finalizarea construcțiilor conform DTAC, care să cuprindă și un breviar de calcul, apele uzate nu se vor deversa în canalele aflate în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;

6. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, rețea, bransament gaze naturale, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fața de partea superioară a taluzului canalului de desecare SÂNPAUL 1 din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;

8. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

9. Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Director,





Nr. GRRA 564/17.02.2026

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

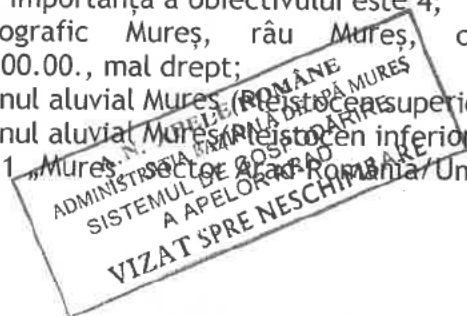
Nr. 08 din 17/02/2026

Privind proiectul: „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”
- faza P.U.Z. și R.L.U.

Extravilan UAT Arad, jud. Arad

1. DATE GENERALE:

- Solicitantul avizului: **SCROB COSMIN RĂZVAN**, [REDACTED]
- Adresă înaintare: FN/10.02.2026, înregistrată la A.B.A Mureș/S.G.A. Arad sub nr. 564/10.02.2026;
- Proiectant general: **SC ARCZZONE STUDIO SRL**, Arad, str. Simion Bărnuțiu, nr.6 CUI 43746017, J02/1705/2019, Tel. 0721795809, jud. Arad;
- Proiectant de specialitate: **SC ARCOINSTAL SRL**, Arad, str. Călimănești, bl.31, ap.2, Tel. 0357 408313, C A nr. 656/2026, e-mail: arcoinstal@yahoo.com;
- Beneficiar: **SCROB COSMIN RĂZVAN**, mun. Arad, str. Spătarul Preda, nr.1C, seria ZR nr.176011, CNP 1930218020101, jud. Arad;
- Activitate principală: - Activități servicii;
- Investiție: Investiție nouă;
- Forma de proprietate: Capital privat;
- Amplasam. punct lucru: Extravilan UAT Arad, C.F.337679 - Arad, lângă Westfield, jud. Arad;
- Clasa/Categoria de importanță: Conform STAS 4273-83, clasa de importanță a obiectivului este IV, categoria de importanță a obiectivului este 4;
- Bazin hidrografic: Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00., mal drept;
- Corp apă subterană: ROMU20/ Conul aluvial Mureș (Râu Mureș superior - Holocen); ROMU22/ Conul aluvial Mureș (Râu Mureș inferior - Holocen); RORW4.1_B11 - Mureș, sector de apă din România/ Ungaria”;
- Corp apă de suprafață: CAPM;
- Categoria corpului de apă: RO11a;
- Tipologie corp de apă: BUN;
- Stare ecologică/potențial ecologic: BUNĂ;
- Stare chimică: -Suprafața totală teren: 57.000 mp;
- Capacități: -Suprafața construcție: 15.500 mp;
- Regim de funcționare: -pentru activitate servicii: 8 ore/zi/260 zile pe an;



2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției - este reglementarea din punct de vedere urbanistic.

Incinta compusă din parcela CF 337679 Arad are categoria de folosință arabil, în extravilan și suprafața de 57.000 mp. **Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă care va fi reglementată parțial (15.500 mp).**

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Arad, în partea de nord-vest.

2.2. Situația actuală

Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de o parcelă de 15.500 mp, a unui teren arabil în extravilan cu suprafața totală de 57.000 mp conform Extrasului C.F. 337679 - Arad, constituind proprietatea privată a **SCROB COSMIN RĂZVAN**. Restul parcelei va rămâne teren arabil nereglementat (41.500 mp).

2.3. Vecinătățile:

- la N - CF 337674 Arad canal HC 1235;
- la V - CF 337684 Arad teren agricol parcela privată;
- la S - CF 337729 Arad drum de exploatare De 1212/2/18;
- la E - CF 333520 Arad Dc 108 Arad - Șofronea, drum public;

2.4. Accesul la amplasament

Amplasamentul este în extravilanul mun. Arad. În apropierea parcelei este poziționat Cartierul Westfield și viitorul drum expres Arad- Oradea.

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709C drum asfaltat de două benzi iar legătura directă cu parcela este drumul comunal Dc 108 Arad - Șofronea. În zona din spate a parcelei există un drumul de exploatare De 1212/2/18 de 4,00 m lățime, drum de pământ.

2.5. Încadrarea în clasa de importanță

În conformitate cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este IV, iar categoria de importanță a obiectivului este 4.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

Investiția va crea cadrul ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile concrete de funcționare, să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș.

Pentru această investiție există:

- **Certificat de urbanism nr. 1267/16.08.2023** privind P.U.Z. și RLU aferent, emis de Primăria municipiului Arad, județul Arad;
- **Extras C.F. nr. 337679 - Arad din 04.12.2025**, emis de O.C.P.I. Arad;

4. Organizarea edilitară a unei suprafețe totale de 15.500 mp, care cuprinde:

- **Bilanț teritorial pe parcela reglementată:**

FUNCTIUNE TEREN	EXISTENT		PROPOS		EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren arabil	15.500	100,00	0,00	0,00	41.500	100,00	41.500	0,00
Canal HC 1235	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Carosabil, platforme, trotuare	0,00	0,00	7.103	45,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicii restaurant sala evenimente	0,00	0,00	3.875	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zona verzi amenajate	0,00	0,00	2.790	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zona terenuri sport	0,00	0,00	1.732	11,17	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	15.500	100,00	15.500	100,00	41.500	100,00	41.500	100,00
Total parcelă 57.000mp	Reglementat 15.500 mp				Nereglementat 41.500 mp			

• Indicatorii urbanistici propuși în incinta reglementată:

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUȘ
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	25,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00%	0,75%

Regimul maxim de înălțime va fi P+2E;

CTS = 104,80NMN cota $\pm 0,00 = 105,00\text{NMN}$; Hmax = 15,0m = 120,00 NMN;

5. Descrierea obiectivelor P.U.Z. - ului:

Principalele funcțiuni propuse ale zonei:

Z1 - ZONĂ SERVICII ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E.

IS - unități servicii și funcțiuni complementare;

Sp - Spații verzi;

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

IS - subunitate funcțională - unități servicii și funcțiuni complementare ;

Se va dezvolta o zonă de servicii care va cuprinde sală/săli de restaurant, sală de evenimente, terase de servire, spații de preparare și funcțiuni complementare - cazare, spații prezentare produse, spații tip săli forță, salon întreținere corporală, semnalistică, echipare edilitară;

Sp - subunitate funcțională - spații verzi;

C - subunitate funcțională - căi de comunicație (carosabil și pietonal, parcări);

5.1 Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :

În zona reglementată (15.500 mp) se vor amenaja:

• Acces din Dc 108 Arad - Șofronea (Sânpaul)

Din Dc 108 se va amenaja un acces cu o lățime de 7,00m. Racordul la drumul comunal se va face cu raze de 6,00-9,00m.

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului comunal), se va putea prevedea o rigolă carosabilă.

• Platformă în incintă:

În incintă se va amenaja un drum carosabil de 7,00 m lățime care va asigura accesul la platforma de parcare pentru autoturisme și la zona de aprovizionare și de parcare pentru personalul angajat.

Zona de parcare va fi dimensionată în funcție de capacitatea locurilor la masă - prevăzându-se minim 1 loc de parcare la 5 locuri la masă, sau o altă capacitate funcțională.

Destinația stabilită pentru terenul reglementat va fi de SERVICII.

Propunerile constau în:

-Parcela CF 337679 pentru zona reglementată va avea acces din Drumul comunal Dc 108 Arad-Șofronea;

-În zona reglementată (15.500mp) se va institui o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile;

-Se va amenaja platforma carosabilă pentru circulație și locuri de parcare pentru autoturisme;

-Se vor amenaja spații verzi în suprafață de min 15% din suprafața terenului reglementat;

-Se vor putea amplasa amenajări complementare cum ar fi semnalistică, obiecte edilitare (separator hidrocarburi și nisip, rezervor vidanjabil/fosa septică, bazin retenție apă, post trafo, etc).

-Împrejmuire a terenului reglementat.

6. Dotări hidro-edilitare

6.1. Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar, potabil și industrial

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă. Cele mai apropiate rețele de apă sunt cele care alimentează Cartierul Westfield la cca 2.150 m și localitatea Sânpaul la cca 1280 m.

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune realizarea unui puț forat (PF) propus în incintă, echipat cu o pompă submersibilă, un cămin de apometru din beton armat echipat cu contor de apă rece, robinete de închidere/reținere, filtru de impurități, vas de expansiune, etc.

De la puțul forat se alimentează toți consumatorii de apă rece propuși în incintă, și se asigură refacerea rezervei de apă pentru stins incendii.

Rețeaua de apă potabilă propusă în prezentul PUZ este din țeavă de polietilenă PEID montată îngropat. Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de apă propusă printr-un bransament de apă din țeavă de polietilenă PEID.

6.2. Cerința estimativă de apă pentru zona studiată:

$$Q_{zi\text{ mediu}} = 1,1 \times 1,8 = 2 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{zi\text{ maxim}} = 1,35 \times 2 = 2,7 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{\text{maxim orar}} = (2,7 \times 3) / 24 = 0,33 \text{ (mc/h)} = 0,09 \text{ l/s};$$

6.3. Aparate de măsură a debitelor de apă captate din foraj

Se vor monta aparate de măsură omologate a debitului de apă, pentru stabilirea cantității de apă consumate din foraj.

7. Apele uzate

Colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în prezentul PUZ se face cu colectoare menajere, cu curgere gravitațională din țeavă de PVC SN4 montate îngropat. Pe colectoarele menajere se vor amplasa cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate.

Evacuarea apelor uzate menajere se face într-un bazin vidanjabil (BV) cu un volum de 20 mc propus în incintă. Bazinul vidanjabil este etanș și protejat cu materiale anticorozive. Bazinul vidanjabil se vidanjează periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002.

7.1. Debite de apă uzată evacuate

$$Q_{uz\text{ zi mediu}} = 2 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{uz\text{ zi maxim}} = 2,7 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{uz\text{ maxim orar}} = 0,33 \text{ (mc/h)} = 0,09 \text{ l/s};$$

7.2. Apele pluviale

Apele pluviale convențional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat. Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate în zona carosabilă.

Curățarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevăzute cu coș de aluviuni. Apele pluviale încărcate cu hidrocarburi vor fi purificate/tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, din polietilenă, conform cu SR EN 858, având capacitatea nominală de 65 l/s.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluvială convențional curată și apa pluvială tratată va fi stocată într-un rezervor subteran cu capacitatea de 200 mc. Apa pluvială stocată va fi utilizată la udarea spațiilor verzi și la spălarea/igienizarea platformei exterioare.

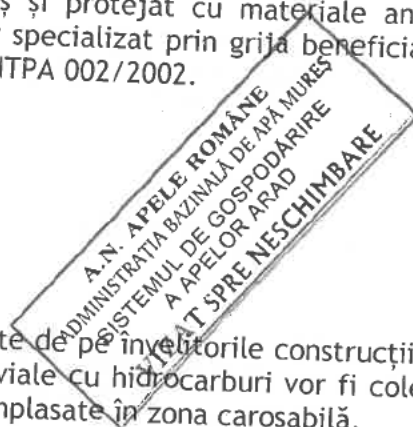
Surplusul de apă va fi descărcat controlat în canalul ANIF învecinat, prin intermediul unei guri de vărsare.

Zona de deversare se va consolida pe 2 m amonte, aval și fundul de canal iar conducta de refulare va fi prevăzută cu clapeta de sens.

8. Condiții de calitate ale apelor uzate evacuate

Apele pluviale, după preepurarea din separatorul de hidrocarburi, apoi deversate în spațiile verzi sau bazinul de retenție, se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

Apele uzate menajere deversate în bazinul de vidanjare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.



Obligații:

1. La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărire a apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.
2. La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic expertizat, în baza căruia se poate aviza execuția unor foraje în freatic.
3. Se va prezenta acord ANIF pentru deversare ape pluviale în canalul ANIF.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. „Apele Române” aprobată prin legea nr. 404/2003, cu modificările și completările ulterioare și al Ordinului Ministrului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a avizelor de gospodărire a apelor.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Cu respect,
DIRECTOR SGA Arad
ing. DU

INGINEER
ing. Dorina Gabriela JURCULEȚ

ÎNTOCMIT
Ing. TAMAR

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN P.U.Z. care NU se reglementeaza - 41.500 mp
- LIMITA TEREN P.U.Z. CARE SE REGLEMENTEAZA - 15.500 mp
- ACCES IN INCINTA PROPUSE
- ZONA DE PROTECTIE DC 108 - 18,00 m din ax
- ZONA DE PROTECTIE CANAL HC 1235 - 2,50 m
- INTERDICTIE - TEREN REZERVAT UNEI POSIBILE DEZVOLTARI A DC 108 - 6,00 m
- ZONA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA DRUMURI DJ 709C, DC, De
- ZONA DRUMURI IN INCINTA SI TROTUARE
- ZONA CANALE
- ZONA SERVICII
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE DOMENIU PUBLIC

INDICI URBANISTICI PROPUSE in incinta reglementata:

CF 337679 Arad - 57.000mp
INCINTA REGLEMENTATA 15.500 mp
POT maxim propus - 25,00% CUT maxim propus - 0,75
Regim de inaltime max: P+2E H max: 15,00 m
CTS = 104,80NMN COTA ± 0,00 = 105,00NMN Hmax = 120,00NMN
Spatiu verde minim: 15%

BILANT - TERITORIAL	ZONA STUDIATA				INCINTA				INCINTA reglementata 15.500 mp				INCINTA nereglementata 41.500 mp			
	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus	Existent	Propus
Funcțiune teren	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran arabil	115.634	92,25	100.134	79,89	57.000	100,00	0	0,00	41.500	100,00	0	0,00	41.500	100,00	0	0,00
Carosabil, trotuare, parcuri	2.107	1,68	10.632	8,48	0	0,00	7.103	45,83	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Canal ANIF	5.756	4,60	5.756	4,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona servicii	0	0,00	3.875	3,09	0	0,00	3.875	25,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona verzi neamenajate	1.846	1,47	1.846	1,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Zona verzi amenajate	0	0,00	2.790	2,23	0	0,00	2.790	18,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Terenuri sport	0	0,00	1.732	1,38	0	0,00	1.732	11,17	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL:	125.343	100,00	125.343	100,00	57.000	100,00	15.500	100,00	41.500	100,00	0	0,00	41.500	100,00	0	0,00

ZONIFICARE:

Z1 - Zona servicii si functiuni complementare
IS - subunitate servicii si functiuni complementare
Cc - cai de comunicatie - carosabil, acces, parcuri, trotuare
Sp - spatii verzi si plantate - minim 15%



PROIECTANT GENERAL: SC ARCCZONE STUDIO SRL
Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176037
Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 5
tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov@arcczone.ro
Sef proiect: arh. Cuznetov Monica
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov Monica

BENEFICIAR: SCROB COSMIN RAZVAN
DENUMIRE: AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE" CF 337679 Arad
Faza: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL
DENUMIRE: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
PLANS: 02A

25883/27.08.2025

SCROB COSMIN

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 – „amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”, pe terenul situat în municipiul Arad, CF,NC 337679, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 7042,6 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 82,4 m E de pragul 09 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 105,00 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°14'25,44" latitudine N; 021°15'30,95" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului 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. 1267 din 16.08.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime 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);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

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





MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Eforie 3, Sectorul 5

Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:

avize@mai.gov.ro



NESECRET

Exemplar nr.: 1/2

Nr.: 139472

Data: 26.06.2025

Către

S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.



Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente” cu amplasament în extravilanul municipiului Arad, CF nr. 337679, nr. cad. 337679, județul Arad, beneficiar: SCROB COSMIN RĂZVAN, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice – zonificare, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

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

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIREC



dr. ing.



¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

² Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

C ă t r e

S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.
AVIZ NR. DT/9444

La Certificatul de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023.

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 57.000,00 mp, situat în extravilanul municipiului Arad, C.F. nr. 337679, nr. top. 337679, județul Arad, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **Scrob Cosmin-Răzvan**.

Avizul este condiționat de:

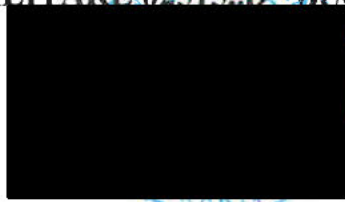
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515.D" BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 397009 din 18.06.2025

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Domnului

SCROB COSMIN RĂZVAN



La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 358140 din 30.05.2025, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente", în amplasamentul din extravilanul municipiului ARAD, C.F. nr. 337679, nr. topo. 337679, județul ARAD, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

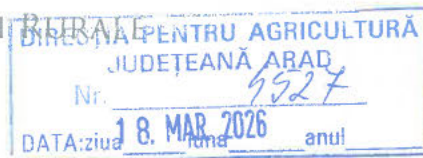
Cu stimă,



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT



AVIZ

Nr. 85 din 09.03.2026

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 32229/15.12.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 248126/17.12.2025

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 31424/04.12.2025 a beneficiarului SCROB COSMIN - RĂZVAN

2. Certificatul de urbanism nr. 1267/16.08.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 750/18.08.2025 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Arad;
5. Avizul tehnic nr. 125/16.06.2025 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 31904/10.12.2025, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Arad;
7. Nota de calcul nr. 31905/10.12.2025, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente", de către beneficiarul SCROB COSMIN - RĂZVAN, în suprafață de 15.500,00 mp, din suprafața totală de 57.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 337679, tarla 115, parcela A1212/1/19, număr cadastral 337679, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 15.500,00 mp, din suprafața totală de 57.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 337679, tarla 115, parcela A1212/1/19, număr cadastral 337679, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:



-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1267/16.08.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

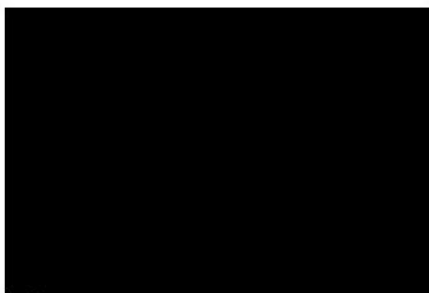
Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

4. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării RURale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.





Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice ARAD

str. Cloșca nr. 6a; tel./fax. 0257 228485

email: pedologearad@gmail.com



Nr. înreg. 750... din 18.08...../2025

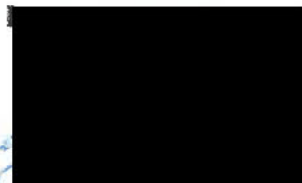
STUDIU PEDOLOGIC ȘI AGROCHIMIC de încadrare în clase de calitate

extravilanul localității Arad, județul Arad
Beneficiar: Scrob Cosmin Răzvan

DIRECTOR
Dr. Ing. Ilie



ÎNTOCMIT



ARAD,
2025

1. Introducere

Prezentul studiu este întocmit la solicitarea domnului **Scrob Cosmin Răzvan** cu reședință în **mun. Arad, str. Spătaru Preda, nr. 1C, jud. Arad**, în cadrul comenzii **nr. 592** din data de **20.06.2025** și are scop încadrarea terenurilor în clase de calitate.

Obiectul referatului îl constituie terenul identificat prin parcela cadastrală:

Nr. crt.	Număr cadastral	Parcelă	Suprafața (mp)
1	337679	A1212/1/19	15500 mp
TOTAL			15500 mp

și este necesar investiției: **"PUZ – AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE"**

Obiectivele referatului sunt următoarele:

- identificarea și cartarea solurilor;
- bonitarea terenului pentru principalele culturi

2.1 Relieful

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în Câmpia Aradului, ce prezintă un aspect plan presarat cu numeroase forme pozitive (grinduri) și negative (microdepresiuni, meandre parasite, etc)

Câmpia Aradului, Se întinde la nord de Mureș între Munții Zarandului în est și Câmpia Nădlacului la vest, plus granița cu Ungaria și reprezintă o suprafață mai nouă decât a Nădlacului, al unui con al Mureșului clădit către arealul subsident al Crișului Alb (aproximativ la nivelul terasei 2 și 1).

Această câmpie, acoperită cu o pătură mai subțire de loess, până la 2 m, prezintă pe alocuri două nivele, un nivel ceva mai înalt și mai vechi și altul mai jos sub forma unor albie largi și puternic meandrate, pe care au șerpuit la nivelul luncii vechi, unele brațe ale Mureșului (Matca, Ieru). După repartitie și dominarea acestor porțiuni mai joase aceasta poate fi divizată în patru subunități (plus lunca Mureșului).

2.2 Geologia

Sub aspect litologic, perimetrul cercetat se caracterizează printr-o succesiune de strate de vârstă, grosime și compoziție granulometrică diferită în funcție de formele de mezo și microrelief.

Formele negative reprezentate prin arii depresionare mai mult sau mai puțin dezvoltate sunt alcătuite din depozite cu textura fină (argilo-lutoasă, argiloasă) pe o adâncime de circa 1-1.3 m, după care trec în depozite cu textura mijlocie fină (luto argiloasă, luto argilo prăfoasă) până la 1.0 – 1.8 m. De la această adâncime se trece la roca subiacentă de regulă cu textura mijlocie (lutoasă, luto-prafoasă, luto-nisipoasă) după care urmează depozitele cu textura grosieră (nisipoasă, nisipo-lutoasă).

Aceste materiale conțin adesea (pe suprafețe însă destul de reduse), pe lângă resturi vegetale în stare înaintată de descompunere, săruri solubile (sodice) reprezentând una din cauzele apariției fenomenelor de salinizare și alcalizare.

În concluzie, formarea câmpiei din zona cercetată este opera acțiunii de sedimentare marino-lacustră și fluvio-lacustră în neogen la care se adaugă procesele de colmatare cuaternară completată în cele din urmă cu diverse intervenții antropice.

2.3 Hidrografia, hidrogeologia

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul cercetat se încadrează în bazinul râului Mureș al cărui curs este situat la o distanță de circa 4-5 km.

În ceea ce privește nivelul apelor pedofreatice, din zona cercetată, acestea se află în directă

dependență cu formele de mezo și microrelief, natura și adâncimea orizonturilor pedologice, anotimpul, cantitatea de precipitații căzute, și lucrările hidropedoameliorative existente.

Astfel, în formele negative (privaluri, meandre părăsite) apa pedofreatică se menține la adâncimi de 1.01-2.0 m acestea constituind de fapt zonele cele mai slab drenate cu soluri puternic influențate freatic (gleice sau cel puțin gleizate). În aceste porțiuni predomină apele alohtone semicaptive și libere, slab oscilante.

Arealele cu apă pedofreatică situată la adâncimi cuprinse între 2.01 – 3 m se suprapun zonelor plane, slab ondulate la contactul dintre formele negative (privaluri, meandre, etc) și cu cele pozitive (grinduri). Pe aceste porțiuni de teren cu un drenaj moderat. Întâlnim soluri gleizate (slab, moderat și chiar puternic în unele porțiuni cu materiale fine și mijlociu fine). Nivelul actual al apelor pedofreatice nu este cel natural, nivelul pedofreatic în trecutul nu prea îndepărtat era situat la adâncimi mult mai mici, prezența orizonturilor gleice justificând pe deplin cele afirmate.

2.4 Clima

Zona cercetată se află la interferența maselor de aer ce au un caracter oceanic de origine vestică care de cele mai multe ori ajung aici cu un grad mai ridicat de continentalizare și a celor continentale, de origine estică, aflându-se însă frecvent sub influența unor mase de aer cald de origine sudică ce transversează Marea Mediterană.

După hărțile climatice a lui Kopen (1931) perimetrul cercetat se încadrează în provincia climatică c.f.b.x.

Caracterizarea condițiilor climatice a fost făcută în baza datelor climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

Radiația solară. Aceasta reprezintă factorul hotărâtor în desfășurarea proceselor și fenomenelor atmosferice, implicit al tipului de climat.

Valorile cele mai reduse 80 - 100 kcal/cm² se întâlnesc pentru versanții nordici ai câmpiei Vingaie care de regulă sunt scurți și puternic înclinați.

Suprafețele plane ușor înclinate, precum și versanții estici primesc anual 115-120 kcal/cm².

Versanții însoriți și semiînsoriți moderat și respectiv puternic înclinați primesc între 121 - 135 kcal/cm².

Aceste cantități ale radiației solare se regăsesc în bilanțul caloric al solului, în procesele de evapotranspirație cât și în regimul de umiditate al solului contribuind și ele la diversificarea condițiilor ecopedologice ale terenurilor.

Temperatura aerului

Temperaturile medii lunare, anuale și multianuale de la stația meteorologică Arad (din intervalul 2003-2014), respectiv abaterile acestora, sunt prezentate în tabelul 2.1.

Abaterile negative ale temperaturilor față de media multianuală (10,4° C), au următoarele valori: -0,2 (2004-2005). În anul agricol 2005-2006 nu sunt abateri față de media multianuală. Abaterea mediei pe 10 ani față de normală este +1,0.

Tabelul 2.1

Temperaturi medii lunare, anuale (2003-2014) și multianuale din intervalul 1963-1990 ($^{\circ}\text{C}$),
Stația meteorologică ARAD

Anul	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03-04	16,7	8,8	7,4	1,1	-2,8	0,7	5,8	12,0	14,7	19,5	21,7	20,9	10,5
04-05	15,7	13,0	5,8	1,9	-0,6	-3,9	2,9	11,0	16,5	19,0	21,6	19,9	10,2
05-06	16,0	13,0	3,0	1,0	-1,9	-0,7	4,2	12,2	15,9	19,2	23,1	19,6	10,4
06-07	17,1	12,0	6,9	2,0	4,2	5,2	8,1	12,1	17,9	22,1	24,3	2,9	12,9
07-08	14,5	10,2	3,8	-0,4	1,1	3,2	7,0	11,7	17,1	21,8	22,1	21,7	11,1
08-09	15	12	6,6	3,3	-1,6	0,7	5,9	14,0	17,6	20	23,2	22,9	11,6
09-10	18,9	11,2	7,5	2,8	-0,8	2,4	6,3	11,7	16,9	19,9	22,5	21,7	11,8
10-11	15,5	8,0	8,8	0,1	-1,0	-1,3	5,6	12,1	16,4	21,0	22,2	22,5	10,8
11-12	19,8	9,8	1,9	3,2	0,7	-6,1	6,3	12,6	16,9	22,1	25,1	23,4	11,3
12-13	19,4	11,8	7,7	-0,3	0,8	3,5	4,6	12,2	17,1	20	22,6	23,5	11,9
13-14	14,6	12,1	8,4	1,1	3,1	5,1	8,5	12,4	16,2	20,2	21,8	20,7	12,0
10 ani	18,4	12,0	6,5	1,4	-0,5	-0,2	6,1	12,1	18,7	22,7	24,8	22,3	11,3
normal	16,3	10,7	5,3	0,6	-1,8	0,8	5,4	10,9	16,0	19,0	20,8	20,2	10,4

La stația meteorologică Arad s-au înregistrat abateri pozitive ale temperaturilor medii anuale față de media multianuală ($10,4^{\circ}\text{C}$), cu următoarele valori: $+0,1$ (2003-2004), $+2,5$ (2006-2007), $+0,7$ (2007-2008), $+1,2$ (2008-2009), $+1,4$ (2009-2010), $+0,4$ (2010-2011), $+0,9$ (2011-2012), $+1,5$ (2012-2013), $+1,6$ (2013-2014).

Regimul precipitațiilor

În ceea ce privește cantitățile de precipitații înregistrate ale ultimului deceniu, aceasta prezintă valori ce oscilează de la un an la altul și de la zonă la zonă. Astfel în unii ani precipitațiile depășesc limita de 700 mm (exemplu în anii agricoli 2004-2005, 2009-2010, 2012-2013), în intervalul 2003-2014, după datele climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

Tabelul 2.2

Precipitații medii lunare, anuale (2003-2014) și multianuale (normala)
din intervalul 1963-1990 (mm), Stația meteorologică ARAD

Anul agricol	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03-04	56.2	98.4	30.8	30.4	40.4	33.8	12.0	88.6	24.6	40.2	61.8	47.6	564.8
04-05	50.6	44.6	85.6	43.2	13.4	49.4	58.4	121.0	70.2	54.4	32.8	118.0	741.6
05-06	82.6	17.4	29.0	26.4	25.6	36.8	64.6	53.2	74.2	95.6	65.3	81.8	652.5
06-07	23.9	13.4	25.3	25.2	28.8	77.0	44.1	0.0	82.4	58.8	30.5	45.8	455.2
07-08	87.6	45.6	102.7	32.4	17.6	10.5	71.0	24.4	33.7	43.2	38.7	50.2	557.6
08-09	45.7	18.6	56.5	48.1	17.6	10.5	44.5	40.0	46.2	78.4	37.2	29.8	473.1
09-10	12.8	96.2	112.6	64.3	67.5	71.8	34.0	47.4	140.0	83.8	60.0	69.2	859.6
10-11	47.6	41.0	38.1	98.7	25.1	25.1	29.3	31.0	57.4	18.4	139.6	2.4	553.7
11-12	9.8	35.2	0.1	37.6	39.6	53.4	5.0	83.0	75.6	41.2	79.0	16.0	475.5
12-13	24.0	72.2	30.8	60.5	57.0	46.1	139.8	46.6	81.0	69.6	37.6	80.6	745.8
13-14	31.5	42.0	42.3	1.8	42.1	31.6	14.5	35.4	85.8	69.4	140.6	62.2	599.2
10 ani	41.6	42.6	52.3	43.8	33.4	41.2	50.5	48.2	74.7	61.3	66.1	55.6	611.4
normal	41.5	33.5	42.6	48.7	34.8	31.2	36.8	45.9	63.4	86.1	57.7	49.9	572.1

2.5 Vegetația

Vegetația întâlnită în perimetrul studiat este tipică zonei de tranziție între silvostepă și stepa semiumedă.

Buruienile din culturi sunt și ele răspândite în funcție regimul de umiditate : în zona înaltă, mai bine drenată se întâlnesc: *Convolvulus arvensis*, *Sinapis arvensis*, *Viola tricolor*, *Agrostemma githago*, *Equisetum arvense*, *Setaria glauca*, *Amaranthus retroflexus*, *Cirsium arvense*, *Rubus caesius*; în terenurile arabile situate în zone cu exces de umiditate, alături de unele din plantele amintite mai sus, întâlnim: *Echinochloa crus-galli*, *Chenopodium album*, *Vicia* sp., *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acer*, *Symphytum officinalis*, *Phragmites communis*.

Vegetația cultivată este predominantă de: grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, soia, sfeclă de zahăr, lucernă cu producții de la foarte bună la scăzută.

Producțiile foarte scăzute obținute pe unele suprafețe se datorează introducerii în cultură a unor terenuri cu preabilitate scăzută pentru arabil, care au fost utilizate în trecut ca pășuni și fânețe, fără a se lua măsurile ameliorative necesare.

3. Solurile

În funcție de influența și acțiunea în timp, a complexului de factori pedogenetici, (relief, roca, climă, hidrologie) cât și datorită intervenției omului începută odată cu înălțarea primelor movile, ori valuri de pământ, și continuând cu lucrările hidropedo ameliorative începute cu circa 250 de ani în urmă.

În cadrul perimetrelor cercetate, procesele de formare a solurilor au cunoscut o dezvoltare și intensitate diferită al căror rezultat sunt diferitele tipuri genetice de soluri (înrudite sau total diferite).

Sub influența complexului de factori naturali (clima, geologie-litologie, geomorfologie, și antropici (desecări, drenări, nivelări, defrișări, etc) procesele de solificare au evoluat în direcția specifică zonelor cu relief relativ tânăr, pe un substrat litologic constituit din materiale argiloase fine, invelisul de sol specific perimetrului solicitat fiind reprezentat prin:

Tabelul 3.1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL ȘI/SAU TEREN (TEO)

Nr. TEO	Denumirea unității de sol (și formula)	Textura		Roca mama	Relief	Adâncime apa freatică (m)	Proba
		în Ap	alte oriz				
1.01	Cernoziom stagnic, gleizat slab, stagnogleizat moderat, baticaric, cu textura lut argilos mediu / lut argilos mediu pe materiale fluviale carbonatice mijlociu fine, cu apa freatică 1-2 m	TT	TT	Materiale fluviale carbonatice, mijlociu fine	depresiune	1-2 m	1

4. Bonitarea terenurilor agricole

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere, dezvoltare și rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosință), prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Ca atare bonitarea determină de câte ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producțiile pe care le asigură.

Cantitatea de recoltă se obține la unitatea de suprafață, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condițiilor de mediu, precum și de influența omului care poate modifica în bine factorii naturali sau însușirile plantei în așa fel încât să valorifice cât mai bine condițiile naturale.

Obiectul bonității îl constituie pământul, terenul, care va fi astfel divizat încât fiecare suprafață de teritoriu luată în considerare să fie cât mai omogenă sub aspectul manifestării tuturor condițiilor de mediu și al factorilor de vegetație. Aceste porțiuni de teritoriu au fost denumite unități de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) și ele reprezintă celulele elementare ale spațiului de manifestare cu însușiri specifice și distincte față de suprafețele vecine.

Metodologia de bonitare elaborată de ICPA București, (1979, 1987) se bazează pe definirea și determinarea parametrilor a condițiilor de mediu și a factorilor de vegetație asupra nivelelor de producție a plantelor cultivate cu precizarea cifrică a gradului de manifestare a ansamblului de factori și condiții ecologice.

Ea operează cu metode matematice obiectiv fundamentate și prin aceasta asigură date certe despre calitatea pământului ca mijloc de producție în raport cu fiecare tip de folosință și pentru fiecare tip de cultură în parte.

Dintre aceste condiții au fost alese în vederea aprecierii capacității de producție a terenurilor agricole cele mai importante și anume: condițiile de relief, de climă, de hidrologie, precum și însușirile fizico-chimice ale solului.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu (din grupele menționate), care caracterizează fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat în cadrul studiului pedologic, sau ales cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile, care se găsesc de obicei în lucrările de studii pedologice (efectuate de către OSPA teritoriale începând cu anul 1987), numiți indicatori de bonitare, și anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate
- indicatorul 4C, precipitații medii anuale – valori corectate
- indicatorul 14, gleizare
- indicatorul 15, pseudogleizare
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau alcalizare
- indicatorul 23 A, textura în Ap (sau primii 20 cm)
- indicatorul 29, poluarea
- indicatorul 33, panta
- indicatorul 38, alunecările,
- indicatorul 39, adâncimea apei pedofreatice
- indicatorul 40, inundabilitatea,
- indicatorul 44, porozitatea totală în orizontul restrictiv
- indicatorul 61, conținutul de CaCO_3 (total pe 0-50 cm)
- indicatorul 63, reacția în Ap (sau în primii 20 cm)
- indicatorul 69, gradul de saturatie în baze în Ap sau primii 20 cm.
- indicatorul 133, volumul edafic util
- indicatorul 144, rezerva de humus în stratul 0-50 cm,
- indicatorul 181, excesul de umiditate la suprafață

La bonitarea terenurilor agricole pentru condiții naturale, fiecare indicator de mai sus, cu excepția indicatorului 69, care intervine indirect, participă la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient

care prezinta valori intre 1 (unu) si 0 (zero) in functie de intensitatea factorului limitativ (1= foarte favorabil, 0 = nefavorabil)

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosinta sau cultura exista tabele ce cuprind coeficientii respectivi .

Pentru o buna parte din indicatori, exista un singur tabel ce cuprinde coeficientii specifici, iar pentru cealalta parte, sunt prevazute doua sau mai multe serii de coeficienti in functie de legaturile de interdependenta care sunt stabilite intre unii factori .

Astfel, pentru precipitatiile medii anuale, exista mai multe seturi de coeficienti in functie de valorile temperaturilor (sub 8⁰ C, intre 8.1-10⁰C, si peste 10.1⁰C), pentru gleizarea solului exista un set pentru conditiile naturale si alt set pentru incintele desecate si/sau drenate, pentru textura solului in functie de porozitate, pentru adancimea apei freatice in functie de precipitatii, textura solului in sectiunea de control (23 B) si conditiile de manifestare (naturale sau drenate), pentru porozitate in functie de textura, pentru reactia solului in functie de gradul de saturatie in baze, pentru volumul edafic in functie de valorile precipitatiilor medii anuale corectate, si pentru rezerva de humus in functie de textura solului in Ap .

Nota de bonitare pe folosinte si culturi se obtine inmultind cu 100 produsul coeficientilor celor 17 indicatori care participa direct la stbilirea notei de bonitare :

$$Y = x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$$

in care Y - nota de bonitare

$x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .

De exemplu, daca toti indicatorii au valoarea 1, prin produsul lor se obtine

$$1 \times 100 = 100 \text{ puncte .}$$

Daca un singur indicator are valoarea 0, nota de bonitare va fi zero.

Prin aceasta metodologie se stabilesc note de bonitare pentru principalele culturi si categorii de folosinta (GR, OR, PB, FS, CT, SF, SO, MF, IU, IF, CN, LU, TR, LG) cum sunt ele prezentate in tabelul 4.1. :

Tabelul 4.1

Principalele culturi si categorii de folosinta

PS = pasune	CS = cais	PB = porumb	IU = in ulei
FN = fanete	PC = piersic	FS = floare soarelui	IF = in fuior
MR = mar	VV = vie , vin	CT = cartof	CN = canepa
PR = par	VM = vie masa	SF = sfecla	LU = lucerna
PN = prun	GR = grau	SO = soia	TR = trifoi
CV = cires, visin	OZ = orz	MF= mazare fasole	LG = legume

Nota de bonitare pentru categoria de folosinta *livezi* se calculeaza ca medie aritmetica acelor sase specii pomicole, iar pentru *vii*, a celor doua specii .

Pentru categoria de folosinta *arabil*, nota de bonitare naturala reprezinta media aritmetica a notelor de bonitare a patru culturi cu favorabilitatea cea mai mare pe unitatea de teren (MESP 1987, vol II, pag 32).

Clasele de calitate (fertilitate) vor fi cele prevazute in normele metodologice de aplicare a Legii (Legea arendeii), respectiv :

- clasa a I a de la 81 -100 puncte ,
- clasa a II a de la 61-80 puncte,
- clasa a III a de la 41 -60 puncte ,
- clasa a IV a de la 21 - 40 puncte ,
- clasa a V-a de la 1 -20 puncte.

La solicitarea domnului **Scrob Cosmin Răzvan** cu reședința în **mun. Arad, str. Spătaru Preda, nr. 1C, jud. Arad**, baza de date aflată în arhiva O.S.P.A Arad a fost completată cu date noi culese din teren. În baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) si prelucrate in conformitate cu Metodologia Elaborarii Studiilor Pedologice elaborate de catre I.C.P.A. București in anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 si vol. II pag. 30- 66) si Ord. MADR 362/2021, pentru învelișul de sol reprezentat prin:

U.S. 1.01 - Cernoziom stagnic, gleizat slab, stagnogleizat moderat, baticaric, cu textura lut argilos mediu / lut argilos mediu pe materiale fluviale carbonatice mijlociu fine, cu apa freatică 1-2 m, a fost obținută o notă medie de bonitare de **55 de puncte** pentru categoria de folosință "**ARABIL**" suprafața solicitată fiind încadrată în **clasa a III-a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință menționată.

Tabelul 5.1

Legendă – Valorile indicatorilor

U.S.	3C	4C	14	15	16	17	23A	23B	29	33	34	38	39	40	44	50	61	63	69	133	144	181	271
1.01	11.5	650	2	3	0	0	52	52	02	01	0	0	1.4	0	15	0	03	6.6	85	175	180	3	20

Tabelul 5.2

NOTĂ DE BONITARE A U.S.-URILOR PENTRU ARABIL

U.S.	TIP-SUBTIP	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	AR
1.01	CZ st	58	58	66	58	37	53	52	58	55

Tabelul 5.3

NOTA MEDIE PONDERATĂ PE EXPLOATAȚIE ARABIL

U.S. 1.01	55 (NB) X 100 % (respectiv 15500 mp) = 55 puncte
TOTAL	= 55 puncte

5. Concluzii

În cadrul lucrării "Studiul pedologic și agrochimic de încadrare în clase de calitate" s-a urmărit asigurarea fondului de informații privind resursele pedoclimatice existente pe baza documentației pedologice prezente precum și acele acumulate în timp de către OSPA Arad (studii pedologice și studii agrochimice) în scopul fundamentării celor mai corespunzătoare măsuri practice de valorificare rațională a potențialului agroeconomic și de asigurare a productivității viitoare. Astfel, în lucrarea de față după o prezentare a cadrului natural (relief, litologie, hidrografie, clima, vegetație, influențe antropice) pentru a putea explica fenomenele ce au loc în sol cât și modul în care aceste fenomene și procese pot fi influențate de către om în activitatea sa de producător agricol au fost urmărite două laturi distincte ale activității de producție agricolă prezentându-se pentru fiecare unitate de sol și teren principalele caracteristici fizico-chimice, date ce sunt însoțite de analizele chimice.

Conform datelor noi culese din teren în baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 și vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru suprafața de **15500 mp** a fost identificat o unitate de sol, obținându-se un punctaj de **55 puncte** fiind încadrat în **CLASA a III-a**, pentru categoria de folosință **ARABIL**.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Elaborare P.U.Z. și R.L.U.

„Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”

Arad, CF 337679, jud. Arad

NR.471/2023

BENEFICIAR:

SCROB COSMIN-RĂZVAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. [REDACTED] RI

August [REDACTED]



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. DROMCONS S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru Elaborare P.U.Z. și R.L.U. „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”, Arad, CF 337679, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificador 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

Elaborare P.U.Z. și R.L.U.

„Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”

Arad, CF 337679, jud. Arad

NR.471/2023

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului fază PUZ +RLU „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”. Amplasamentul este situat în Arad, CF 337679, 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

acelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20 \text{ g}$.

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, CF 337679, 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;

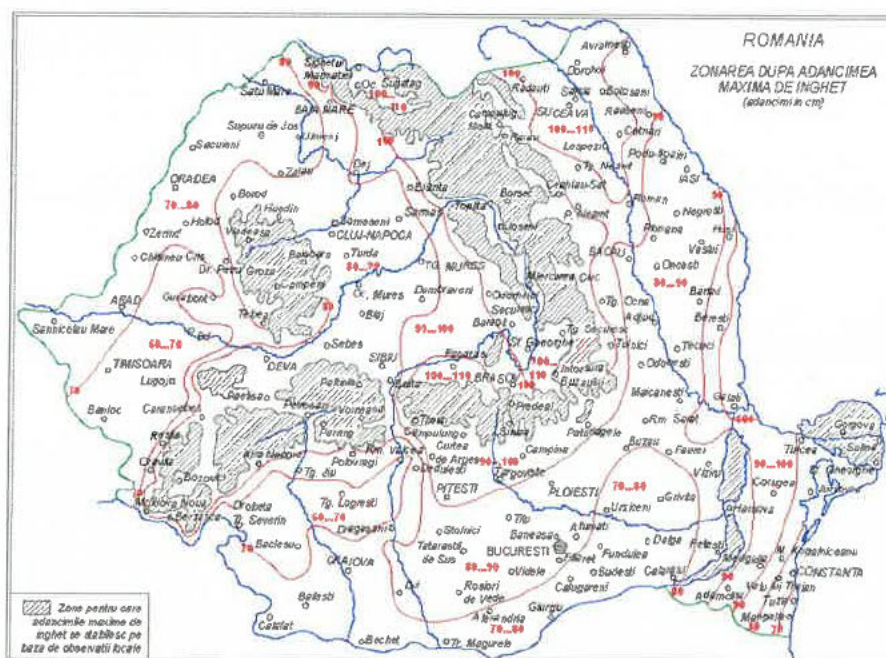
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

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: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

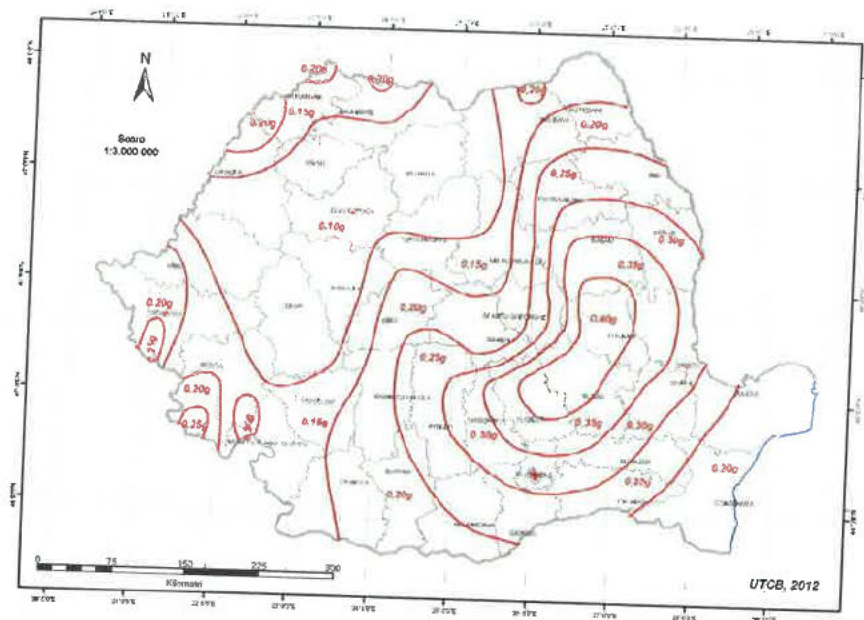
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

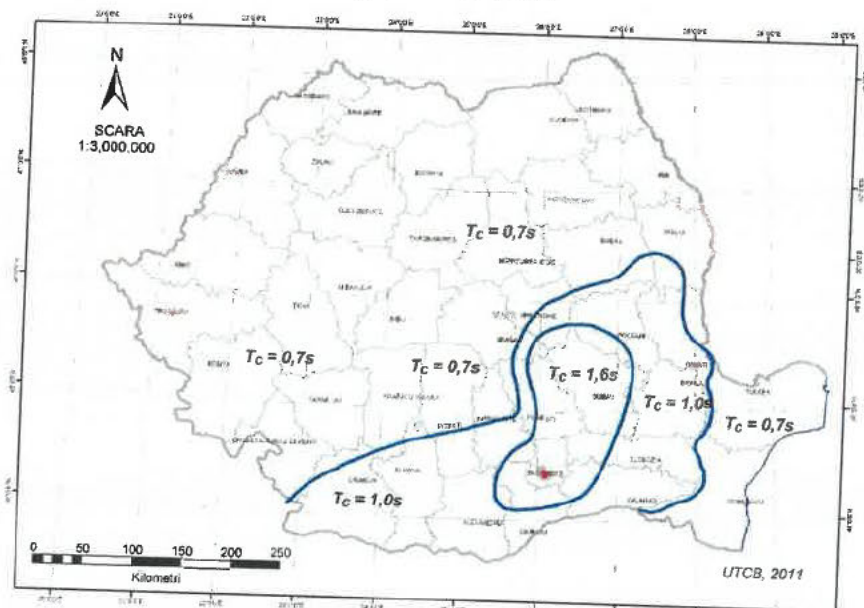
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt calduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_C a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ 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...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,00 m – Nisip mijlociu și fin, maroniu gălbui;
- 2,00 m...-4,00 m – Nisip mijlociu și fin, gălbui;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri necoezive.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri mijlocii și fine, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 19,0 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,75$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 20,9 \%$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 15000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 25^\circ$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.

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 necoezive.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri mijlocii și fine, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 19,0 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor $e = 0,75$
- Porozitatea $n = 43,0 \%$
- Umiditatea naturală $w = 20,9 \%$
- Modul de deformare edometric $M_{2-3} = 15000 \text{ kN/m}^2$
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 25^\circ$

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00 \text{ m}$ și o cotă de fundare $D_f=-2,00 \text{ m}$ este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 265,00 \text{ kPa};$$

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 paragrafului 3.3.1 și 4.2.1 din STAS 3300/2-85, respectiv ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.6 Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate, sau dintr-un amestec de pământ local cu materiale granulare în proporție de 50 % ... 50 %.

6.7 Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuisme se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT Af
Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.

Ing. P

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara

Mobil: 0766 – 318 344

30207/28.08.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința
STUDIU GEOTEHNIC pe
Elaborare P.U.Z. și R.L.U. „Amenajare zonă serv
Arad, CF 337679, jud. A
Faza PUZ+RLU

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: SCROB COSMIN-RĂZVAN
- Amplasament: Arad, CF 337679, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 28.08.2023

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **Elaborare P.U.Z. și R.L.U. „Amenajare zonă servicii, restaurant, sală evenimente”, Arad, CF 337679, jud. Arad**

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Deanina / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU**

Cod numeric personal: **10071124**

Profesie: **INGINIER**

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**

În domeniile: **TOATE DOMENIILE (A.F.)**

În specialitatea: **—**

Comisia de examinare Nr. **15**

Secretar, **[REDACTED]**

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.07.2006**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările

în baza

Seri: **[REDACTED]** nr. **[REDACTED]**

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]
până la	până la	până la
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
până la	până la	până la

LEGITIMATIE

ANEXA 1

FIȘA FORAJULUI F 1

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

Șantierul: Arad, CF 337679, jud. Arad
Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: Scrob Cosmin Răzvan

Data începerii: 18.08.2023
Data finalizării: 18.08.2023

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba adâncimea		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Greutatea volumică γ kN/mc	Indicele porilor c	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate w _L %	Limita inferioară de plasticitate w _P %	Indice de plasticitate I _p %	Indice de consistență I _C	Grad de îndesare I _D	Modul edometric M ₂₋₃ kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	C kPa	R _{pe} daN / cm ²	Rezistența la penetrare con	
	coloana	Stratifi- cației	nr.	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 %															
	adâncimea	grosimea	probei																							
Sol vegetal	-0.30	0.30																								
Nisip mijlociu și fin, maroniu gălbui	-2.00	1.70	1T	-1.00	NH=-1.70 m			93	7		19.0	0.75	43.0	20.9						15000	25.0	-				
Nisip mijlociu și fin, gălbui	-4.00	2.00																								



Întocmit

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

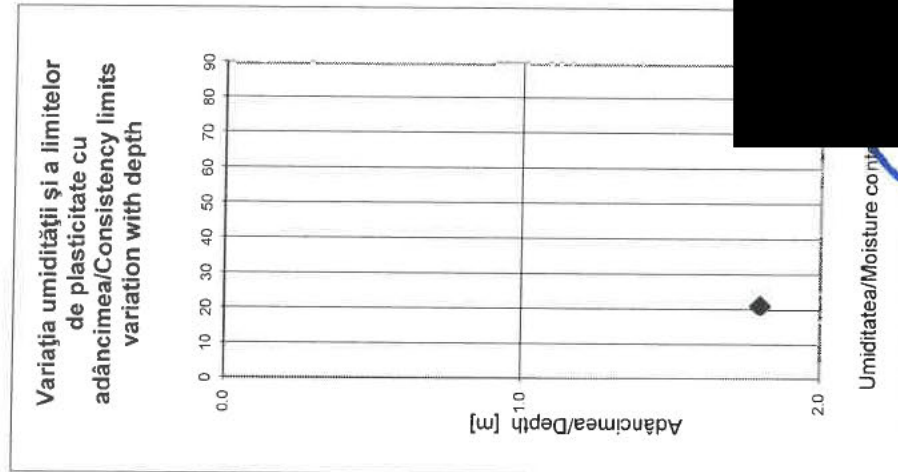
Scrob Cosmin
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 7523 / 25.08.2023

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	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	228.9	195.4	35.2	20.9
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARV
Laborant: Corina DUMITRAS





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Scrob Cosmin
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

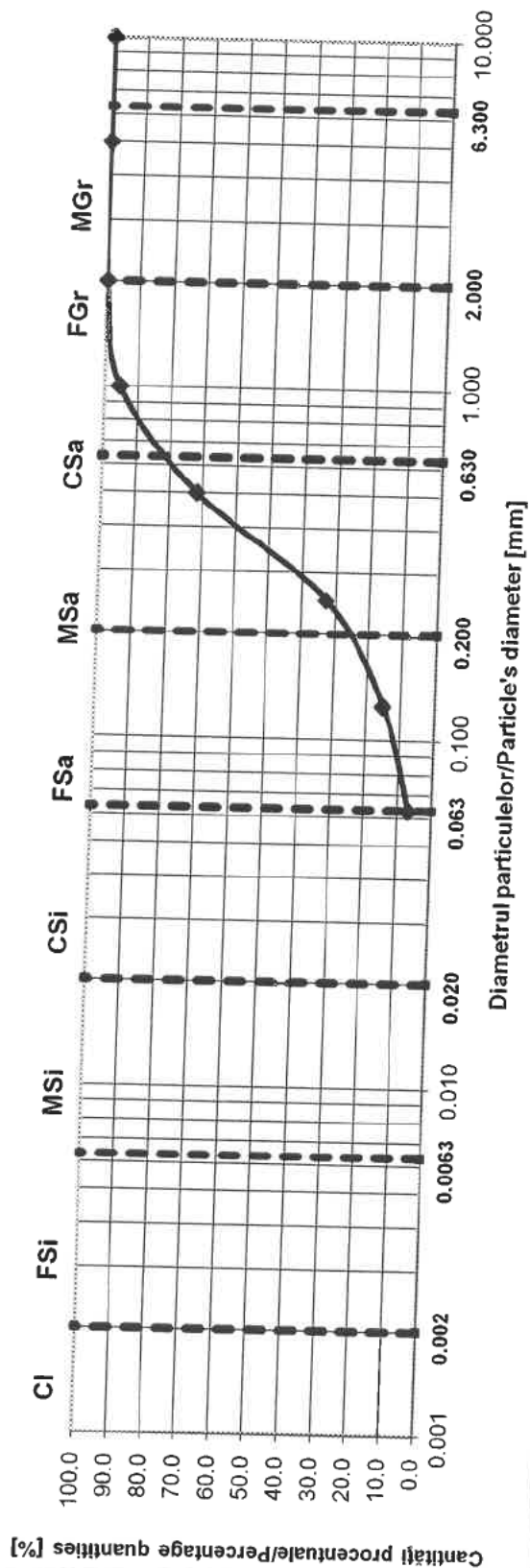
BULETIN DE ANALIZĂ nr. 4524 / ANALYSIS REPORT no. 125.08.2023
DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA CERNERII/PARTICLE SIZE ANALYSIS OF SOILS BY SIEVING
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

d_i	m_i	$\frac{m_i}{m_d} \cdot 100$	$\frac{m_d - \sum m_i}{m_d} \cdot 100$
[mm]	[g]	[%]	[%]
70.000	0.0	0.0	100.0
20.000	0.0	0.0	100.0
10.000	0.0	0.0	100.0
5.000	0.0	0.0	100.0
2.000	0.2	0.2	99.8
1.000	4.5	4.5	95.3
0.500	23.4	23.4	71.9
0.250	39.0	39.0	32.9
0.125	17.6	17.6	15.3
0.063	8.4	8.4	6.9
Talger	6.9	6.9	0.0
Suma	100.0		

m_d - masă totală material uscat
total mass of dried material
 d_i - dimensiunile ochiurilor sitelor
diameter of the sieves
 m_i - cantitate rămasă pe site
quantity remained on sieves

$m_d = 100.0 \text{ g}$

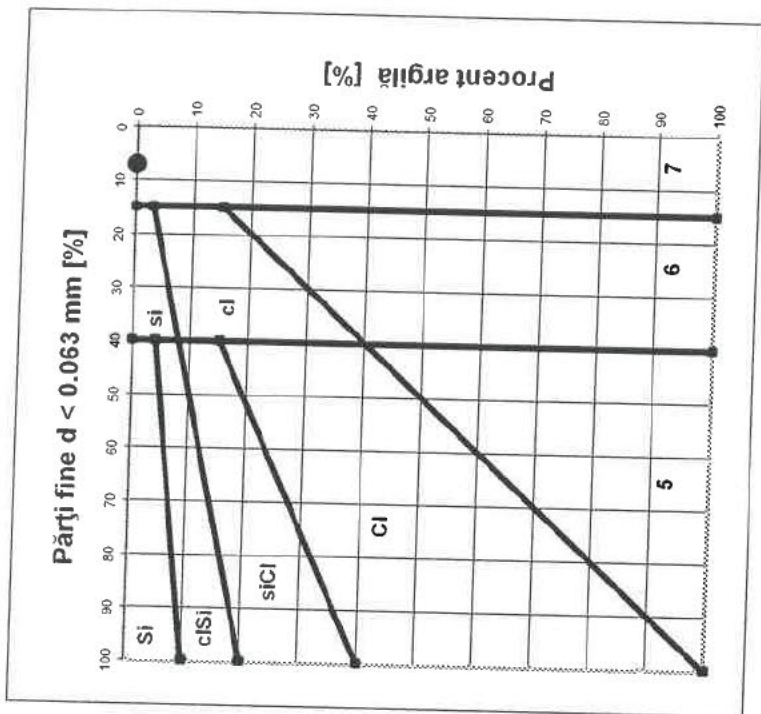
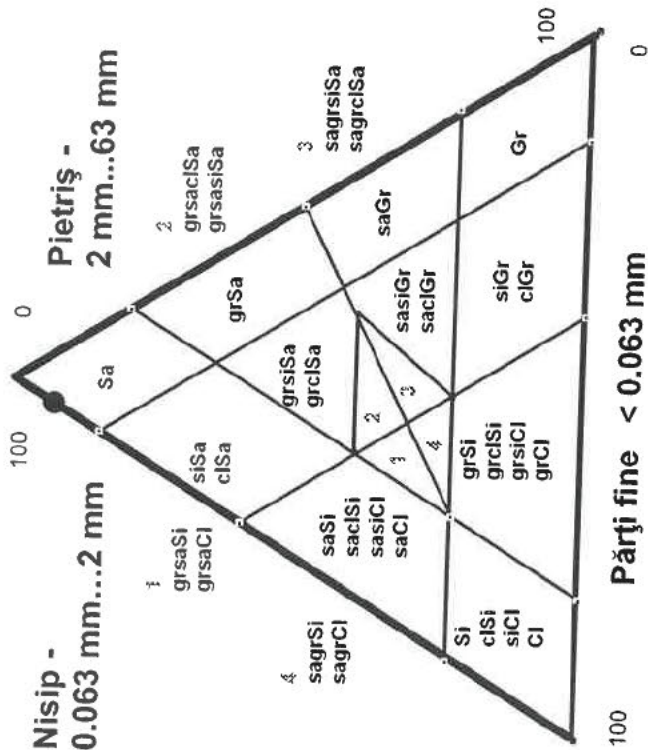
Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Pământuri fine	CI	Argilă	Pământuri grosiere	Sa	Nisip	Pământuri foarte grosiere	Co	Bolovăniș
	Si	Praf		FSa	Nisip fin		Bo	Blocuri
	Fsi	Praf fin		MSa	Nisip mijlociu		Lbo	Blocuri mari
	Msi	Praf mijlociu		CSa	Nisip mare			
	Csi	Praf mare		Gr	Pietriș			
				FGr	Pietriș mic			
				MGr	Pietriș mijlociu			
				CGr	Pietriș mare			
							Total	100 %

Scrob Cosmin
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 PAMANT / SOIL TYPE

NISIP MIJLOCIU ȘI FIN / MEDIUM AND FINE SAND - MFSa

Șef laborator: Ing.
Laborant: Cosmin

PO-101-01.07/13

arc

one
studio

re, design & consulting

SC ARCZZONE STUDIO SRL

Arad, str. Simion Barnutiu 6, cod po

J2/1705/2019 CUI: 41746017

mobil: 0721.795.809 e-mail: cuznetov@arczzone.com



NR: 75422

DATA: 21/08/2026

COD: 4D446

Către,

Primăria Municipiului Arad - Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Prin prezenta vă depunem completările solicitate în urma Dezbaterii publice din 18.08.2026 referitoare la **PUZ și RLU - „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”** extravilan Arad, CF 337679, Arad, beneficiar Scrob Cosmin Razvan, depus cu nr. 47209/21.05.2026.

Proiectant general: SC Arczzzone Studio SRL prin
arh. Monica Cuznetov

Data: 21.08.2026



arc

one
studio

SC ARCZZONE STUDIO SRL
Arad, str. Simion Barnutiu 6, cod p
J2/1705/2019 CUI: 41746017
mobil: 0721.795.809 e-mail: cuzne



NR: 68393
DATA: 28/07/2026
COD: 46646

Primăria Municipiului Arad - Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Prin prezenta vă depunem completările solicitate în urma Comisiei 2
din 27.07.2026 referitoare la **PUZ și RLU - „AMENAJARE ZONĂ SERVICII,
RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”** extravilan Arad, CF 337679, Arad,
beneficiar Scrob Cosmin Razvan, depus cu nr. 47209/21.05.2026.

Proiectant SC Arczzone Studio SRL prin
general: arh. Monica Cuznetov

Data: 27.07.2026





NR: 59488
DATA: 29/06/2026
COD: 3DAF2

Municipalitatea Municipiului Arad - Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Prin prezenta vă depunem completările solicitate prin adresa dvs.
referitoare la **PUZ și RLU - „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT,
SALĂ EVENIMENTE”** extravilan Arad, CF 337679, Arad, beneficiar Scrob
Cosmin Razvan, depus cu nr. 47209/271.105.2026.

Proiectant SC Arczzone Studio SRL prin
general: arh. Monica Cuznetov

Data: 29.06.2026





Monica Cuznetov <cuznetov.monica@gmail.com>

completari PUZ SCROB

1 message

florescu laurentiu
To: cuznetov.monica@gmail.com

Mon, Jun 29, 2026 at 8:24 AM

Bună ziua,

Vă rugăm să completați documentația PUZ „AMENAJARE ZONĂ SERVICIU, RESTAURANT, SALĂ
EVENIMENTE” cu cele din fișierul atașat.

Vă rugăm să confirmați primirea, iar completările să le depuneți cu adresă de înaintare (+CD).

Vă mulțumim.

 **completari PUZ SCROB.pdf**
87K

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE M



DATA: 21/05/2026
COD: 31802

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare
urbanism

Subsemnatul SCROB COSMIN RAZVAN în calitate
de/reprezentant al

CUI
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna
satul

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:

PUZ si RLU " AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE"
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul
sectorul cod poștal str. EXTRAVILAN
nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin CF 337679 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 pe suport 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

Data 21.05.2026

Semnătura

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSO

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 16.08.2025 pana la data de 16.08.2026

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

Cerere de prelungire 7769/07.08.2025 Nr. registru 231/08.08.2025

P. PRIMAR,
CALIN BIRAR



SECRET
CONS. T. [redacted] PĂNESU

ARCH. EMILIAN SO [redacted]

Data prelungirii valabilității

11.08.2025

Achitat taxa de 172,98

lei, conform chitanței nr.

WF 0269457

din 07.08.2025

Transmis solicitantului la data de 26.08.2025 direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 60573 din 25.07.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1267 din 16 AUG. 2023

În scopul :

ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”

Ca urmare a cererii adresate de SCROB COSMIN-RĂZVAN pers. fizica cu domiciliul în județul [redacted] municipiul [redacted] satul, sectorul, cod poștal [redacted], sc., etaj, ap., telefon, e-mail [redacted] înregistrată [redacted]

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul, sectorul, cod poștal, nr., bloc, sc., etaj, ap. sau identificat prin CF 337679

TOP: 337679.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren extravilan, proprietate privată: SCROB COSMIN-RĂZVAN

2. REGIMUL ECONOMIC

Teren extravilan, categoria de folosință arabil;

Se solicită: „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE, CF337679 ARAD”

3. REGIMUL TEHNIC

Teren extravilan, categoria de folosință arabil în suprafață de 57000 mp conform extras C.F.337679 și conform măsurători;
Se va întocmi o documentație P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism R.L.U., cu respectarea prevederilor art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 republicată, Ordinul nr.233/2016, H.G.R.nr.525/1996, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize:

AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ DE PRINCIPIU ADMINISTRATOR DRUM, ENERGIE ELECTRICĂ, DELGAZ GRID, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATION, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, APĂ CANAL, AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, POLIȚIE-DIRECȚIA RUTIERĂ, ANIF, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, MAPN, SRI, M.A.I, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține, se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism;

PUZ-ul va fi corelat cu celelalte documentații de urbanism elaborate și aprobate în zonă;

În perioada de elaborare a documentației P.U.Z. se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, conform 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;

Lucrările propuse nu vor afecta proprietățile învecinate;

Se va asigura accesul carosabil dintre drumul public și imobil, astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenții pentru stingerea incendiilor;

Planul de situație pe suport topografic, actualizat și cu viza OCPI Arad se va prezenta conform Legea nr.50/1991 republicată; Spațiile verzi și bilanțul acestora va fi reprezentat defalcăt pe planul de situație a documentației, cu respectarea prevederilor din H.C.L.M.nr. 572/2022;

Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponul ecologic, conform OUG nr.92/2021, cu modificările și completările ulterioare; Avizele au fost stabilite în cadrul Comisiei de Acord Unic din data de 27.07.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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,



Achitat taxa de **576,60** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0269068** din **25.07.2023**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **23.08.2023**

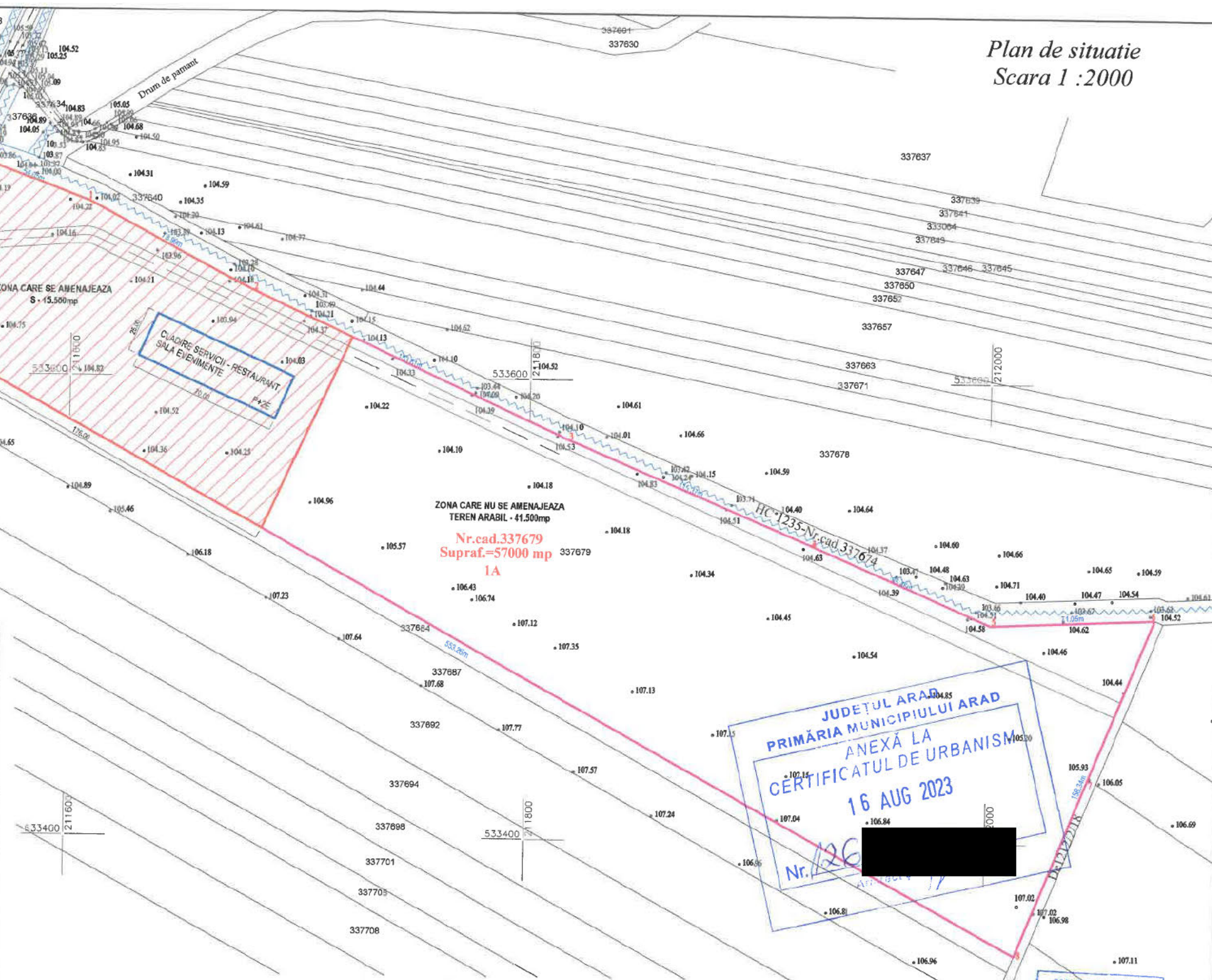
Plan de situatie
Scara 1:2000

Parcela (CAD. 337679)

Nr. Pot.	Coordonate pot. de contur		Lungimi laterale
	X [m]	Y [m]	D [m]
0	1	2	3
1	533675.388	211607.297	78.993
2	533636.253	211677.017	153.609
3	533674.247	211816.656	115.371
4	533529.277	211922.902	85.460
5	533495.302	212001.318	71.055
6	533498.404	212072.305	77.418
7	533426.564	212043.450	80.917
8	533351.395	212013.496	553.259
9	533619.776	211529.691	79.751
10	533694.763	211556.843	54.046

S.CAD. 337679 = 56999.79mp P=1349.680m

Incadrare in zona Scara 1:25000



Legenda

- Limita de proprietate
- Canal
- Podet
- Cota teren
- LIMITA TEREN CARE SE AMENAJEAZA
- LIMITA TEREN CARE RAMANE ARABIL
- CLADIRE P+2E PROPUSA, SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
16 AUG 2023
Nr. 126

PROIECTANT GENERAL:		SC ARZZONE STUDIO SRL		DENUMIRE PROIECT:	
arc zone studio proiectare, design & consulting		Nr. RC. J2/1705/2019 CUI 4176017 Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6 tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@gmail.com		AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE, CF 337679 Arad	
BENEFICIAR:		SCROB COSMIN RAZVAN		Sef proiect:	arh. Cuznetov Monica
DENUMIRE PLASA:		INCADRARE IN ZONA PLAN DE SITUATIE		Proiectat si desenat:	arh. Cuznetov Monica
sc.1/25.000		sc. 1/2.000		Obiect:	
Scara:	Proiect nr.:	Specialitatea	Data:	Faza:	Plasa nr.:
1:2.000	01/2019	arhitectura	iun/2023	CU	01A