

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SCROB COSMIN RĂZVAN, [REDACTED] înregistrată cu nr. 47209 din 21.05.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 59488/29.06.2026, nr. 68393/28.07.2026 și nr. 75422/21.08.2026, cât și a dezbaterii publice organizată și desfășurată în data de 18.08.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ – Ediția 1, Revizia 2

Nr. 50 din 31.08.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”,
amplasament extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad,
pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 337679 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN
Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN

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

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

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

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

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

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

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Trup izolat Z1 – ZONĂ SERVICII

IS – unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - Spații verzi, sport și agrement

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

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

Utilizări principale permise

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

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

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E+Er, H maximă = 15,00 m

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

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

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

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va

respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

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

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la zona reglementată se va face din DC 108 Arad-Sânpaul printr-un racord la acesta..

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

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

Parcelarea:

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

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

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

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

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

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

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

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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

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

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și conform și art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad și înlocuiește avizul tehnic nr. 46/03.08.2026.

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

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14