

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 394/04.08.2026
Ediția 1 revizia 2
din 01.09.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Amenajare zonă servicii, restaurant”,
amplasament extravilanul Municipiului Arad, județul Arad,
pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 337679 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: Scrob Cosmin Răzvan
Proiectant general: S.C. Arczzzone Studio S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatele de aprobare nr. 60195/01.07.2026, nr. 69992/03.08.2026 și nr. 77802 /31.08.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51398/A5/01.07.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 60194/A5/01.07.2026, nr. 69991/A5/03.08.2026 și nr. 77796 /31.08.2026 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 50/31.08.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism:

-art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 337679 – Arad, măsurând o suprafață de 15.500 mp din suprafața totală a terenului, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în teritoriu
- 2.2. Încadrare în zonă
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrare urbanistică a zonei

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: SCROB COSMIN RĂZVAN;
- 2.2. Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 27/2023;

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

2.4. Dimensiunile acceselor 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.;

2.5. 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;

2.6. Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor 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 cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

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

2.8. Pe cheltuiuala dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de servicii, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 51398 din 01.07.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul SCROB COSMIN RĂZVAN și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE – Ediția 1, Revizia 2

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 27/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad 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, de către SCROB COSMIN RĂZVAN;
- dezbaterea publică organizată și desfășurată în data de 18.08.2026;
- raportul de specialitate nr. 60194/A5/01.07.2026, nr. 69991/A5/03.08.2026 și nr. 77796 /31.08.2026 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 51398/A5/01.07.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 50/31.08.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 337679 – Arad, categoria de folosință arabil în extravilan, cu suprafața totală de 57.000,00 mp, proprietar SCROB COSMIN-RĂZVAN, din care 15.500 mp propuși spre reglementare.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

„AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT”, amplasament **extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad,** pe parcela identificată în extrasul **C.F. nr. 337679 – Arad,** o suprafață de 15.500 mp din suprafața totală a terenului este propusă spre reglementare, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal 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**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea servicii, măsurând o suprafață de 15.500 mp din suprafața totală a terenului, restul de suprafață de teren de 41.500 mp, va rămâne teren arabil în extravilan

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) „**AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT**”, amplasament **extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad**, pe parcela identificată în extrasul **C.F. nr. 337679 – Arad**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.77796/A5/31.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE – Ediția 1, Revizia 2

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 27/2023.

Încadrarea în localitate

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

Situația juridică a terenului

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

Situația existentă

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

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

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Trup izolat Z1 – ZONĂ SERVICII

IS – unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - Spații verzi, sport și agrement

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

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

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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

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

Parcaje:

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

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

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul 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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1267 din 16.08.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și prevederilor art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	26898243/12.09.2025	16.08.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	14048/17.06.2025	-
3	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	5369/18.03.2026	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332048/09.02.2026	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122817/03.07.2025	-
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	164598/05.06.2025	05.06.2026
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 3136/2024	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25883/27.08.2025	27.08.2026
9	D.S.P. Jud. Arad	238/06.06.2025 5261/20.08.2026	- -
10	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	214/U/16.07.2025	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	111819/Z1/02.02.2026	-
12	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	89035/Z1/07.10.2025	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO/017836/27366/ 24864/05.06.2025	05.06.2026
14	ANIF	125/16.06.2025	16.06.2027
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	139472/26.06.2025	-
17	S.R.I.	397009/18.06.2025	18.06.2026
18	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/9444/01.08.2025	-
19	M.A.D.R.	85/09.03.2026	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	08/19.05.2026	16.08.2026
21	Delgaz GRID S.A.	215039557/05.06.2025	05.06.2026
22	A.N. – Apele Române – A.B.A. Mureș	08/17.02.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.05.2026 s-a emis Avizul Tehnic nr. 50/31.08.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.08.2026

VIZA JURIDICĂ

Ioana Faur

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SCROB COSMIN RĂZVAN, cu domiciliul în Mun. Arad, Strada Spătarul Preda, Nr. 1C, Jud. Arad, înregistrată cu nr. 47209 din 21.05.2026, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr. 59488/29.06.2026, nr. 68393/28.07.2026 şi nr. 75422/21.08.2026, cât şi a dezbaterii publice organizată şi desfăşurată în data de 18.08.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, se emite următorul:

**AVIZ – Ediția 1, Revizia 2
Nr. 50 din 31.08.2026**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi 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. CUZNEŢOV Monica, pr. nr. 27/2023

Vecinătăţile 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 şi 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 – Şofronea, drum public, identificat prin C.F. nr. 333520 – Arad - şi terenuri arabile proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 337454 – Arad şi C.F. nr. 337429 - Arad.

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

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

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Trup izolat Z1 – ZONĂ SERVICII

IS – unităţi servicii şi funcţiuni complementare

Sp - Spaţii verzi, sport şi agrement

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

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

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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului

Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

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

Parcaje:

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

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

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul 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

tehnic-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 bransamentelor 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 bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea servicii, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.51398/A5/01.07.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Amenajare zona servicii, restaurant, sala evenimente

Dezvoltator: **Scrob Cosmin Răzvan**

Amplasament- extravilan municipiul Arad, C.F. 337679 Arad

Proiectant general – SC ARCZZONE STUDIO SRL, arh RUR Monica Cuznetov, proiect nr.27/2023

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 6398/26.01.2024 și completările înregistrate cu nr.52928/13.06.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **26.06.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **26.06.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **26.06.2024 – 05.07.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr.99061/27.11.2024 și a completărilor depuse cu nr.104914/16.12.2024., beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 23.12.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.12.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 23.12.2024-10.01.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 9 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor persoane fizice și BISERICA ORTODOXĂ SÎRBA, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente nu a fost consultată de nici o persoană.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		29.06.026