

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA”
Amplasament:	intravilan, jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 356574 Arad si 352228 Arad
Beneficiar:	NIC & IOAN s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	439/2026
Data elaborarii:	februarie 2026

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **11.285 mp** si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata conf. CF (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	352228	5.000 mp	NIC & IOAN srl	intravilan	pasune
2	356574	6.285 mp	BUMB NICOLAE EUGEN BUMB LIVIA MARIA	intravilan	pasune
	TOTAL	11.285 mp			

Imobilele teren sunt libere de constructii.

In extrasele de carte funciara aferente imobilelor nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 11.285 mp conform CF si are urmatoarele vecinatati:

Nord – str. Ovidiu (CF nr. 347937 Arad);

Est – str. Socrate (CF nr. 347934 Arad, 347778 Arad, 347488 Arad, 347937 Arad si 347784 Arad);

Sud – canal de desecare HCN 1606/1 (CF nr. 338772 Arad);

Vest – teren proprietate privata (CF nr. 352496 Arad) si teren proprietate UAT Arad (CF nr. 338688 Arad).

Zona studiata insumeaza o suprafata de **115.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – terenuri curti-constructii reglementate prin PUZ „Dezvoltare zona servicii, comert si industrie” aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2019;



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

- Est** – prima zona functionala aflata la est de str. Socrate;
Sud – prima zona functionala aflata la sud de drumul european E68;
Vest – terenuri curti-constructii.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza bransarea/racordarea amplasamentului la retelele de utilitati aflate pe strazile adiacente amplasamentului si amenajarea accesurilor in incinta.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 imobile, aflate in intravilanul mun. Arad avand categoria de folosinta: pasune. Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere de constructii.

Terenul se afla in partea de nord a mun. Arad, in apropierea drumului european E68, intr-o zona dezvoltata cu constructii de servicii si depozitare.

Amplasamentul este format din 2 imobile, dezvoltate pe directia vest-est.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat, dar amplasamentul este amplasat adiacent la str. Ovidiu (la nord de amplasament) si la str. Socrate (la est de amplasament).

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate se afla in jurul valorii de 106.00 NMN, fiind un teren plan, fara denivelari semnificative.

In partea de sud, incinta se invecineaza cu canalul de desecare HCN 1606/1.

La nord de amplasament se afla terenuri cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2019 pentru functiunea de servicii, comert si industrie.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 151/06.02.2026** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, parte din amplasament este incadrat in intravilanul localitatii, au folosinta pasune si nu exista reglementari urbanistice pentru acele parcele.

Conform solutiei preliminare a PUG Mun. Arad, aprobata prin HCLM Arad nr. 290/2024, incinta propusa spre reglementare se afla in zona pentru activitati economice tertiare.

Amplasamentul studiat a facut parte din PUZ „Zona Industriala Nord Municipiul Arad – extindere”, aprobat cu HCLM Arad nr. 58/2005.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Totodata **amplasamentul figureaza:**

- partial in zona de protectie a drumului european E68, avand zona de protectie de 22 m fata de limita asfaltica a acestuia.
- partial in zona de protectie a canalului de desecare HCN 1606/1, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.
- in zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind accesul la noile parcele propuse, dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesurilor pe fiecare parcela cu functiune servicii/comert,



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

logistica si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri pentru activitati economice tertiare existente si/sau propuse, strazi existente (str. Ovidiu si str. Socrate, la nord si est), canal de desecare (la sud).

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

NIC & IOAN S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone mixte pentru comert/servicii, logistica.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- asigurarea accesului la teren din strazile adiacente amplasamentului, str. ovidiu si str. Socrate, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei/parcelor;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- stabilirea conditiilor de parcelare;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare. Cele 2 parcele aferente PUZ se pot unifica, rezultand o singura parcela, sau pot ramane in forma actuala.

Pe parcelele propuse spre reglementare se vor putea edifica constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica (ex. hale pentru servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza, etc.) in suprafata de maxim 50% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcele si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejurimi, pe fiecare parcela cu functiunea servicii/comert, logistica in parte, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Interventiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare si bransarea/racordarea incintei la utilitati.

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

Funcțiuni principale (dominante):

- 1. Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA;**– construcții comert, servicii, logistica (stație carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază, etc) – max. 50% din suprafața parcelei și amenajări aferente: cai de acces, platforme carosabile de incintă, parcaje, elemente de signalistică, dotări tehnico-edilitare, împrejurimi, spații verzi de incintă.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 11.285 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN PASUNE IN INTRAVILAN - EXISTENT	11.285	100%	0,00	0,00%
Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA - PROPUȘ				
Construcții comert, servicii, logistica (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.642	50,00%
Zone verzi de incintă (min. 15% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	1.693	15,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje în curte și amenajările tehnico-edilitare de incintă	0,00	0,00%	3.950	35,00%
TOTAL GENERAL	11.285	100%	11.285	100%

Servituti.

Nu e cazul. Nu se propun servituti pe amplasamentul propus spre reglementare.

1.7. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotări de interes public. Prin prezentul studiu nu sunt propuse dotări de interes public și nici zone care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Circulație și asigurarea accesurilor. Momentan, accesul carosabil la incintă nu este reglementat.

Accesul la Parcela P1 (CF nr. 352228 Arad) se va realiza de pe latura estică de proprietate, din str. Socrate și de pe latura nordică de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unor racorduri carosabile cu lățime de 7 m. Din fiecare stradă se va realiza maxim 1 acces carosabil.

Accesul la Parcela P2 (CF nr. 356574 Arad) se va realiza de pe latura nordică de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unui racord carosabil cu o lățime de 7 m. Pentru parcela P2 se va realiza un singur acces carosabil.

În cazul în care cele 2 parcele se vor unifica, este permisă realizarea a maxim 2 accesuri carosabile din str. Ovidiu și a maxim 1 acces carosabil din str. Socrate.

Accesurile carosabile pe parcele vor putea fi realizate oriunde pe lățimea celor 2 fronturi stradale, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul european E68, și anume 22 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, conf. art. 8 Constructii comerciale – servicii.

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
- Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
 - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

si/sau,

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata. Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 15%** din suprafata fiecărei parcele cu functiunea servicii/comert, logistica, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

Pentru parcela P1 (CF nr. 352228 Arad) se va asigura zona verde in suprafata de min. 750 mp.

Pentru parcela P2 (CF nr.356574 Arad) se va asigura zona verde in suprafata de min. 943 mp.

Echiparea tehnico-edilitara.
Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin racord la reseaua de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinatatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodarie comunala** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad, pe fiecare parcela in parte. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor.

In timpul exploatarei investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme si cu autocamioane care vor ajunge si la gabarite de max. 40 tone, cu o frecventa medie.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUSE



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

POT min = 20,00 %	POT max = 50,00 %
CUT min = 0,20	CUT max = 1,50
Regim de inaltime: P	Regim de inaltime: max. P+2
	Hmax cornisa/atic = 15,00 m
	Hmax totem = 15,00 m

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Socrate: cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la minim 10 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelor propuse.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Ovidiu: cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la minim 6 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelor propuse.

Fata de limita laterala de proprietate (limita vistica a incintei): cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la o distanta de minim jumătate din inaltimea constructiilor, dar nu mai puțin de 3 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile pentru comert/servicii, logistica, pot fi amplasate la minim 10 m fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterale de proprietate a doua parcele adiacente (in varianta pastrarii a 2 parcele), cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil si a Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Regim de inaltime: max. P+2. Hmax. cladiri = 15,00 m, Hmax. totem: 15,00 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTITIEI in ZONA

Propunerea contribuie la incheierea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Avand in vedere zonele functionale care incadreaza amplasamentul, este asigurata compatibilitatea functiunilor in concordanta cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE si SOCIALE la NIVELUL U.T.R. si a LOCALITATII

Conform solutiei preliminare a PUG Mun. Arad, aprobata prin HCLM Arad nr. 290/2024, incinta propusa spre reglementare se afla in zona pentru activitati economice tertiare.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin solutia preliminara a PUG Mun. Arad, aprobata prin HCLM Arad nr. 290/2024,** prin schimbarea destinatiei terenului din teren pasune in intravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, logistica.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica, cu amenajarile aferente: platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local inclusiv pe constructiile propuse.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor CADEA in SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE si CONSULTARE a PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de

**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate estica a incintei reglementate, inspre domeniul public, str. Socrate.

Documentatia Studiu de oportunitate P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, LOGISTICA”, continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeaasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Realizare accesuri la parcele;
- b) Racordare/bransare la utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare clădiri pentru comert/servicii, logistica si amenajarile aferente,împrejmuire incintă;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapă	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU “DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, LOGISTICA”	-
Etapă II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea COMERT SI SERVICII, LOGISTICA din cadrul documentatiei “DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, LOGISTICA” și pentru acces carosabil pe parcele, racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	NIC & IOAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea COMERT SI SERVICII, LOGISTICA din cadrul documentatiei	NIC & IOAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT
SI SERVICII, LOGISTICA”
NIC & IOAN s.r.l.

	„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, LOGISTICA” și pentru acces carosabil pe parcele, racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	
Etapa IV	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcelele cu funcțiunea COMERT SI SERVICII, LOGISTICA.	NIC & IOAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa VI si VII	NIC & IOAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la închegarea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potential de dezvoltare. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren pasune in intravilan in teren cu funcțiunea servicii/comert, logistica.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Dorian BALOGH

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU