PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 102975 /A5/ 18.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**Zonă mixtă, comerț, servicii și logistică**”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 356574 – Arad, nr. 352228 – Arad
Proprietari: NIC & IOAN S.R.L.,
BUMB NICOLAE-EUGEN și BUMB LIVIA MARIA
Dezvoltator: NIC & IOAN S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietari: NIC & IOAN S.R.L., BUMB NICOLAE-EUGEN și BUMB LIVIA MARIA;

- Dezvoltator: NIC & IOAN S.R.L.;

- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 439/2026

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, şi este identificată prin C.F.-urile nr. 356574 – Arad, respectiv nr. 352228 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 356574 – Arad, respectiv nr. 352228 – Arad, şi constituie proprietatea privată a NIC & IOAN S.R.L. (CF. nr. 352228 – Arad), respectiv Bumb Nicolae Eugen și Bumb Livia Maria (CF. nr. 356574 – Arad), măsurând o suprafață totală de 11.285 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „**Zonă mixtă, comerț, servicii și logistică**”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 356574 – Arad, nr. 352228 – Arad, se propune reglementarea unei zone de comerț, servicii și logistică, măsurând o suprafață totală de 11.285 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:
- la nord: Teren domeniu public al Municipiului Arad, identificate prin C.F. nr. 347937 – Arad;
- la vest: Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 352496 – Arad, respectiv teren proprietatea UAT Arad, identificat prin C.F. nr. 338688 - Arad;
- la est: Terenuri domeniu public al Municipiului Arad, identificate prin C.F. nr. 347937 – Arad și C.F. nr. 347934 - Arad;
- la sud: Canal HCN 1606/1, identificat prin C.F. nr. 338772 – Arad, respectiv teren proprietatea UAT Arad, identificat prin C.F. nr. 338688 - Arad.

- **Funcţiuni 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 de comerț, servicii și logistică.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Comerț, servicii, logistică.

- **Utilizări permise:**
  - Comerț cu amănuntul și comerț en-gros de mici dimensiuni;
  - Spații comerciale integrate;
  - Servicii tehnice, profesionale și de afaceri;
  - Spații de manipulare și sortare mărfuri;
  - Showroom-uri cu spații de stocare aferente;
  - Ateliere;
  - Manufactură;
  - Platforme de încărcare-descărcare;
  - Service auto – max. 50% din suprafata parcelei;
  - Platforme carosabile si pietonale de incinta;
  - Parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare;
  - Spatii verzi amenajate de incinta;
  - Elemente publicitare si de signalistica;
  - Împrejmuiri.

- **Utilizări permise:**
  - Amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

- **Utilizări interzise:**
  - Constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat;
  - Funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ex. activități agricole extensive, balastiere etc.); constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.

Zonificare funcțională:

M – zonă mixta, comerț si servicii, logistică

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E,** cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,0 metri (106 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 metri înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **11943/05.05.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

- Față de latura nordică - minim 6 metri;
- Față de latura sudică - minim 10 metri față de limita de proprietate, respectiv minim H/2 dar nu mai putin de 3 metri în dreptul limitei de proprietate cu CF nr. 338688 - Arad (între punctele topo 331 și 332);
- Față de latura estică - minim 10 metri;
- Față de latura vestică - minim H/2, dar nu mai puțin de 3 metri;

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Circulații și accese:

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.

Accesurile pe Parcela P1 (CF nr. 352228 - Arad) se vor realiza atât de pe latura estica de proprietate, din str. Socrate cât si de pe laura nordica de proprietate, din drumul identificat prin CF nr. 347937 – Arad, prin intermediul unor racorduri carosabile cu lățimea de 7 metri. Din fiecare cale de acces se va realiza maxim un acces carosabil.

Accesul pe Parcela P2 (CF nr. 356574 - Arad) se va realiza de pe latura nordica de proprietate, din drumul identificat prin CF nr. 347937 – Arad, prin intermediul unui racord carosabil cu o latime de 7 metri. Pentru parcela P2 se va realiza un singur acces carosabil.

În cazul in care cele două parcele se vor unifica, este permisa realizarea a maxim două accesuri carosabile din drumul identificat prin CF nr. 347937 – Arad și a maxim un acces carosabil din str. Socrate.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui teren alcătuit din unul sau mai multe imobile învecinate, în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi și cu stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.

Prin prezenta documentație cele 2 parcele aferente PUZ se pot unifica, rezultand o singură parcelă, pot ramane in forma actuala sau se pot reconfigura, cu conditia ca latimea parcelelor la frontul stradal al drumului identificat prin CF nr. 347937 - Arad să fie de minim 40 ml și suprafața minimă de 3.000 mp.

Utilități: Se va propune branşarea la reţelele edilitare existente în zonă dar și utilizarea soluțiilor locale.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de dezvoltatorul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 de comerț, servicii și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de comerț, servicii și logistică, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala 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 comerț, servicii și logistică, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 151 din 06.02.2026, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conform 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. şi data aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	30498863/11.05.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8746/08.05.2026
3.	Delgaz Grid S.A.	215369656/27.04.2026
4.	Agenția Națională pentri Mediu și Arii Protejate	9231/21.05.2026
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ,,Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	332656/12.06.2026
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ,,Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	332650/12.06.2026
7.	MAI, Inspectoratul de Poliţie Judeţean Arad, Biroul Rutier	269064/02.04.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 768/2026
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11943/05.05.2026
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	41124/Z1/24.06.2026
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	41129/Z1/19.05.2026
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	197/23.04.2026
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	111/12.05.2026
14.	Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș	50/25.09.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **14.07.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 59 / 18.11.2026 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. Ioana Gligor

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Emilian - Sorin Ciurariu		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Ioana Faur