ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către NIC & IOAN S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, Zona Industrială Vest F.N., înregistrată cu nr. 62143 din 06.07.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 75866 din 24.08.2026, nr. 88923 din 05.10.2026 și nr. 95280 din 23.10.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 59 din 18.11.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul 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: TARA PLAN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 439/2026

Vecinătățile 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.

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

- **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 parcelei.

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 dezvoltatorului 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 autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona de comerț, servicii și logistică, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **14.07.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată şi 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 (1^3), 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 şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare și conform și art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Proiectul pentru autorizarea construirii (P.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 151 din 06.02.2026, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Ioana Gligor

Director Executiv,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14