

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în sat Sâmbăteni, comuna Păuliș, nr. 591 județul Arad, înregistrată cu nr. 81946 din 09.10.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.43 din 17.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad

Initiatori: S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 547/2022;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348677;
- la vest:** terenuri proprietăți publice, str. Socrate, identificate în extrasul CF nr. 347799 și 347488;
- la est:** terenuri proprietăți private, identificate în extrasele CF nr. 348683 și 348682;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348679;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

- Zona este în vecinătatea UTR 71 dar nu a fost cuprinsă în P.U.G. Municipiul Arad, drumul de centură fiind (atunci) limita nordică prevăzută.
- funcțiuni existente: conform Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L.M. 58 din 29.03.2005 „Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere”

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă (depozitare, logistică), servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - sedii administrative
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
 - amenajări tehnico-edilitare;

- construcții de agrement împreună cu zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- construcții provizorii (chioșcuri, pergole, gradene etc.);
- **Utilizări interzise:**
 - Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - Funcțiuni de depozitare deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ImDSc** – Industrie mică producție, depozitare, logistica, comerț și servicii
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje.
- **SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Constructii edilitare

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,85 m (107,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19748/25.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus față de aliniament este minim 17m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 7.50 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zona mixtă servicii- comerț și industrie nepoluantă se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

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 iar amenajarea subzonei de parcare va respecta soluția de reglementare prezentată în planșa U03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ* dar și părțile scrise a documentației aferente.

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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona vestică din terenul identificat în CF nr. 347488 .

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. 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.

Utilități:

Se vor realiza branșamente 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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului 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.

Pe cheltuiala investitorilor 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, 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 ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2023 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 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.

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. 2145 din 16.12.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14