

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NCA SPED NCA S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, strada Voinicilor C4, jud. Arad înregistrată cu nr. 4758 din 19.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 12 din 12.03.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire hală service tir, corp administrativ, hale depozit frig și parcare”  
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364564, 364587-Arad  
Proprietar/dezvoltator: S.C. NCA SPED NCA S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

**Proprietar/dezvoltator:** S.C. NCA SPED NCA S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr.nr. 177/2022;

#### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 364564, 364587- Arad, au categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. NCA SPED NCA S.R.L., măsurând o suprafață totală de de 9.430 mp (9.213mp + 217mp).

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** terenuri proprietăți private, pășuni în intravilan, identificate prin C.F. nr. 364561, 364588, 364567- Arad
- la vest:** canal HCN 2568 identificat prin CF nr. 364448 Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 364440- Arad ce se intenționează a se reglementa în drum de acces și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire” aprobat prin HCLM Arad 47 din 31.01.2023;

**-la sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 364563 – Arad, documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 92/14.02.2024 - PUZ și RLU „Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități;

### **Prevederile P.U.Z și R.L.U. aprobat anterior:**

- Zona este cuprinsă în PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud

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

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare (clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare, unități de întreținere/mentenanță autoturisme și autocamioane, ateliere pentru activități profesionale tehnice (electronice, piese mecanice, instalații utilaje, mobilier, produse artizanale);
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - industrie, producție nepoluantă cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu 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.
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;
  - funcțiuni rezidențiale, unități de învățământ, lăcașe de cult sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul industrial al zonei;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **ISCD – prestări servicii, comerț și depozitare.**
  - Cc – căi de comunicație
  - Sp- spații verzi amenajate.
  - TE – dotări tehnico-edilitare.
  - P- parcări.

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20:

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28677/04.01.2024.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

Conform planșei anexă – „A.03 Reglementări urbanistice”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre terenul identificat prin CF nr. 364440 Arad. Retragera limitei maximului edificabil față de aliniament este de 0,00 m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Retragera minimă a obiectivelor propuse este de jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita de proprietate.

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară este 2,50 m față de marginea superioară a taluzului canalului HCN 2568

#### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „A.03 Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor unifica în vederea constituirii unei subzone funcționale de activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare, logistică împreună cu funcțiuni complementare. Nu se propune o alta parcelare.

#### **Spații verzi:**

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 20% pentru funcțiunea de 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.*

#### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare, logistică împreună cu funcțiuni complementare, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform propunerii de mobilare a parcelei sunt propuse 23 de locuri de parcare pentru autoturisme și 25 de locuri de parcare pentru autocamioane.

### **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 parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est, din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 364440. Conform HCLM Arad nr 47 din 31.01.2023 se propune ca accesul din terenul înspre DJ 682 să se realizeze printr-o minigirație cu raza minimă de 6,00m, respectiv raza maxima 13,50m, iar drumul colector va avea carosabil cu lățime de 7,00m, cu alei pietonale, de 1,50m, și zonă verde de 1,00m, drum ce va fi utilizat pentru accesul la parcelele reglementate cât și pe restul parcelelor cu acces din acesta.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 12,00 m.

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 branșamentelor 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 branșamentele 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 23.01.2024 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 (1<sup>3</sup>), 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. 804 din 04.05.2022, 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