

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ŞI URSOI RODICA, cu adresa în jud. Arad, com. Şofronea, str. 23, nr. 3, înregistrată cu nr. 53261 din 14.06.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63307 din 22.07.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 34 din 02.08.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă depozitare şi activităţi comerciale”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,
URSOI IOAN ŞI URSOI RODICA
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ŞI URSOI RODICA;

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană Gabriela, pr. nr. 165/2023

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : DN7 / strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 356041 - drum;
- **la vest** : Teren proprietate privată – teren arabil;
- **la est** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318329 - Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351270 - Arad.

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

- **Funcţiune dominantă:**
 - Unităţi depozitare şi comerţ.
- **Funcţiuni complementare:**
 - Servicii, birouri administrative, platforme carosabile şi drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.
- **Funcţiuni permise cu condiţii:**
 - Producţie nepoluantă.
- **Funcţiuni interzise:**
 - Funcţiune rezidenţială şi industrie poluantă.

Zonificare funcţională:

- **ID 54** – unităţi depozitare şi comerţ P+1E;
- **Cc 54** – Acces carosabil din drumul public;
- **P 54** – Platforme carosabile şi parcaje;

- **TE 54** – Zonă tehnico-edilitară;
- **SP 54** – Zone verzi amenajate;
- **PR gn 54** – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie;
- **PR e 54** – Zonă protecție LEA 20 Kv.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 55,00%;
- C.U.T. maxim: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (111,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6229/10.04.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal este considerat înspre drumul de centură și este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 29 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură.
- Sud: minim 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existent.
- Vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2.
- Est: minim 10,00 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% 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.

Vor fi prevăzute minim 22 de locuri de parcare autoturisme sau conform cu specificul activității desfășurate, prevederilor HG 525/1996, Anexa 5 și Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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.

Accesul în incintă se realizează din strada Ovidiu (DN 7), cu raze de racordare de minim 9 m și o bandă de decelerare cu lungimea de 35 m, la poziția km 547+030, partea stângă, iar lățimea acestuia va avea minim 7 m pentru partea carosabilă.

Intrarea în incintă este interzisă prin viraj la stânga, marcajul axial în dreptul accesului fiind linie continuă.

Ieșirea din incintă se realizează doar cu relație de dreapta.

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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții.

Este permisă parcelarea doar în scopul delimitării suprafețelor afectate de servituți datorită rețelelor edilitare care le afectează sau rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a centurii Arad Nord cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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 cheltuiuala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de depozitare și activități comerciale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de depozitare și activități comerciale, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiuala 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 18.06.2024 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[^]3), 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. 974 din 26.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14