

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Paşca Vasile-Ioan și Paşca Daniela-Vetuța, cu adresa în jud
înregistrată cu nr. 103994 din 12.12.2024, respectiv a completărilor
înregistrate cu nr. 106798 din 20.12.2024, și completările cu nr. 5170 din 23.01.2025, în conformitate cu
prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 31.01.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire spații servicii, depozitare, comerț”,
Municipiul Arad, intravilan, str. Câmpurilor, nr. 2/D,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352212 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Paşca Vasile-Ioan și Paşca Daniela-Vetuța
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: Paşca Vasile-Ioan și Paşca Daniela-Vetuța

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 50/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren reglementat printr-un Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad nr. 112/2008
- „Construire clădire prestări servicii, spălătorie, parcaje pentru autovehicule proprii”,
identificat prin C.F. nr. 338742 – Arad, respectiv teren proprietate privată C.F. nr. 338740 -
Arad;
- **la vest:** Strada Câmpurilor – DJ 709C, identificată prin C.F. nr. 355883 – Arad;
- **la est:** Canal HCN 1366, identificat prin C.F. nr. 338661 Arad;
- **la sud:** Strada Ovidiu – DN7 (E68), identificată prin C.F. nr. 355814 – Arad, respectiv C.F. nr.
356415 - drum;

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Servicii, depozitare și comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Industrie nepoluantă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;
- **Funcțiuni interzise:**
 - Activități care generează noxe, deșeuri.

Zonificare funcțională:

- **IS** - Unitate principală construcții servicii, depozitare, comerț;
- **CC** – Căi de comunicație carosabilă;
- **C** – Carosabil/platformă în incintă;
- **P** – Platformă parcaje în incintă;

- **SP** - Spații verzi amenajate;
- **TE** – Culoar tehnico-edilitar.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 115,30 m (106,30 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 9432/25.10.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de latura nord-estică - minim 3,00 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțime;
- Față de latura sudică - minim 17,00 metri;
- Față de latura estică - minim 2,50, respectiv 3,00 metri față de canal;
- Față de latura vestică - minim 16,50 metri;

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.

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.

Vor fi prevăzute minim 25 de locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, respectiv 3 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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Câmpurilor care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. Drumul din incinta va avea lățimea de 7.00 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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Ac 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/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 servicii, depozitare și comerț predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare și comerț, 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 de servicii, depozitare și comerț, 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 19.12.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și 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 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).

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. 1062 din 07.07.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană