

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de VLAD GRIGORE, _____, înregistrată cu nr. 47589 din 27.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 27 din 27.06.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”,
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA
Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA

Proiectant: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 338473 – Arad;
- la vest – DC 1302, respectiv teren domeniul privat al Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 365949 - Arad;
- la est – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 362223 – Arad, canal HCN 16378;
- la sud – terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 338487 – Arad, respectiv C.F. nr. 365955 – Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de producție și depozitare P+2E,

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de producție și depozitare P+2E.

Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:

ISID – Zonă unități de producție și depozitare, parcaje și dotări aferente – cu regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative

Subunități funcționale:

- **ISID** – zonă cu funcțiunea de producție și depozitare, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică;
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulații auto, platforme parcări ;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,24 m (107,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16587/14.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate de la stradă, înspre limita vestică, se va realiza o retragere de minimum 10,00 m față de axul DC 1302;
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita estică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate;
- Față de limitele laterale, înspre limita nordică și sudică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. 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 minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafata totală a terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre 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.

În incinta imobilului sunt propuse minim 12 parcări pentru autoturisme, respectiv 5 parcări 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 pe teren se va face din DC 1302.

Având în vedere necesitatea asigurării accesului la drumul înscris în C.F. nr. 333518 – Arad, a terenului înscris în C.F. nr. 362222 – Arad, care face obiectul prezentului PUZ, s-au promovat și aprobat:

-HCLM Arad nr. 89/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela De 1302/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365949 – Arad;

-HCLM Arad nr. 90/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela A 1351/2/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365955 – Arad;

Conform adresei Municipiului Arad, Direcția Secretar General, Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar nr. ad. 21739/01.04.2024, se exprimă acordul de principiu pentru asigurarea accesului la drumul public.

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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorilor. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de producție și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție și depozitare, 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 zonei de producție și depozitare, 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 04.06.2024 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 (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. 1747 din 03.10.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14