

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Remus Betea, în calitate de reprezentant al S.C. EU RO SPEED S.R.L., cu adresa în Mun. Arad, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 101, înregistrată cu nr. 50825 din 05.06.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 30 din 03.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„UNITATE LOGISTICĂ ȘI DOTĂRI SUPORT”,
Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Zona Industrială Sud,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364602 – Arad și C.F. nr. 364749 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO SPEED S.R.L.
Proiectant general: S.C. OBIECTIV S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO SPEED S.R.L.;

Proiectant: S.C. OBIECTIV S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 301/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Terenuri proprietate privată – C.F. nr. 364613, 364611, 364606, 364603 – Arad, Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): Edificare zonă cu funcțiuni mixte servicii, depozitare, industrie nepoluantă Zona Industrială Sud Arad - Zădăreni, Municipiul Arad, Zona Industrială Sud Arad-Zădăreni, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364604 – Arad, aprobat prin HCLM Arad nr. 438/2021 și Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “CONSTRUIRE HALĂ/DEPOZIT, PLATFORMĂ BETONATĂ, ILUMINAT, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, mun. Arad, intravilan, pășune, pentru imobilul din C.F. nr. 364603 – Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 413/2021;
- la vest – Canal CN 2437;
- la est – teren identificat prin C.F. nr. 364620 - Arad;
- la sud – Cale ferată Arad – Periam, identificată prin C.F. nr. 340746 – Arad, respective teren identificat prin C.F. nr. 364614 - 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 pentru depozitare și servicii.

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă: zonă pentru depozitare și servicii.

Funcțiuni complementare:

- zonă de circulație și amenajări aferente Ci (alee carosabilă, parcări);
- zonă de echipare tehnico-edilitară ED (rezervor ape pluviale, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri);
- zona spații verzi – SP (aliniamente perimetrare plantate).

Utilizări permise:

- Construcții și amenajări pentru depozite și servicii în zona IDS;
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ED;
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona Cc;
- Amenajări spații verzi în zona SP.

Utilizări premise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor se va face numai respectarea condițiilor din avizele și acordurile specifice , care fac parte din documentația aferentă planului urbanistic zonal.

Interdicții temporare:

Autorizarea construcțiilor se va face după aprobare P.U.Z.

Interdicții definitive:

Se interzice autorizarea construcțiilor in zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi, cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi și de echipare edilitară.

Se interzice autorizarea clădirilor cu altă destinație decât cele prevăzute în documentație.

Zone funcționale:

-IDS, zonă pentru depozite și servicii, compusă din subzonele IDS1 și IDS2. Zona ocupă o suprafață de 1,69 ha;

-Cc, zonă căi de circulație și amenajări aferente, compusă din subzonele Cc1 și Cc2. Nr. total al locurilor de parcare amplasate în cele două subzone componente va fi de 80 locuri pentru autotrenuri și 30 pentru autoturisme. Zona ocupă o suprafață de 1,49 ha;

-ED, zonă de echipare edilitară , formată din subzonele ED1 și ED2. Zona ocupă o suprafață de 0,03 ha;

-SP, zonă de spații verzi, formată din subzonele SP1 și SP2. Zona ocupă o suprafață de 0,80 ha; Conformarea spațiilor verzi va respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022;

Zona reglementată ocupă o suprafață de 4,01 ha.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 21,00 m, respectiv cota absolută maximă de 133,95 m (112,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 21,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7603/17.04.2024.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

-Minim 39,00 m față de drumul de acces din DJ 682 Arad – Zădăreni;

-Minim 6,00 m față de limita posterioară;

-Minim 6,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta),

Se va respecta zona de protecție a căii ferate – 100,00 m din axul căii ferate, din care 80,00 m pe teritoriul zonei reglementate.

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 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.

Pe parcela care se reglementează se vor asigura locuri de parcare/garare pentru 80 de autotrenuri și 30 de autoturisme,

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024, art. 18, pe parcursul realizării etapelor de dezvoltare urmând ca numărul de locuri de parcare să fie corelat cu numărul angajaților și cu cel al autotrenurilor.

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 Strada Ogorului (DJ 682 Arad – Zădăreni), prin intermediul unui drum de legătură care se racordează la DJ 682 prin intermediul unei intersecții cu relație dreapta/stânga. Racordarea se face pe terenul rezervat extinderii prospectului pe care îl are drumul județean. Terenul aparține Municipiului Arad. Drumul de legătură se află în proprietatea societății Westend Estate S.R.L. Acest drum asigură accesul și la parcelele situate între amplasamentul studiat și DJ 682. Drumul are o buclă de întoarcere situată la capătul situat cu vecinătatea terenului deținut de beneficiar.

În C.F. nr. 364602 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364749 - Arad și C.F. nr. 364606 – Arad.

În C.F. nr. 364749 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere auto și pietonal asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364602 și C.F. nr. 364606 – Arad.

În C.F. nr. 364606 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere auto și pietonal asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364749 și C.F. nr. 364602 – Arad.

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:

Nu se vor efectua operațiuni de parcelare.

Sunt permise operațiuni de unificare sau dezlipire cu condiția asigurării accesului direct sau prin servitute de trecere.

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 zonei pentru depozitare și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona pentru depozitare și servicii, 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 pentru depozitare și servicii, 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 11.06.2024 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. 1587 din 19.10.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14