

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de BUMB IOAN și BUMB ANDREEA LILIANA cu domiciliul în comuna Vladimirescu, sat Horia, nr. 539, jud. Arad înregistrată cu nr. 98828 din 05.12.2023 și completările înregistrate cu nr. 11203 din 09.02.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 09 din 04.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Dezvoltare zonă industrială, hală prelucrare lemn,
depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement”

extravilanul Municipiului Arad, centura DN7, județul Arad

pe parcela identificată prin C.F. nr. 317780-Arad

Proprietari/dezvoltatori: BUMB IOAN și BUMB ANDREEA LILIANA,

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

Proprietari/dezvoltatori: BUMB IOAN și BUMB ANDREEA LILIANA

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021;

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 317780- Arad, are categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a BUMB IOAN și BUMB ANDREEA LILIANA, măsurând o suprafață totală de de 8.484 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la nord: teren proprietate publică, drum de exploatare -DE 1939/1 și terenuri proprietăți private

- în extravilanul municipiului Arad;
- la vest:** teren proprietate publică, drum național -DN 7 și terenuri proprietăți private în extravilanul municipiului Arad;
- la est:** teren proprietate publică, drumul de exploatare DE 1897/3 și canalul HCN 1897/4;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 320495 – Arad unde s-a aprobat prin HCLM Arad nr. 321/2022 documentația de urbanism PUZ și RLU „Unitate logistică pentru construcții rutiere, producție betoane, mixturi asfaltice și prefabricate, extravilan Municipiul Arad, centura DN 7, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 320495 – Arad, St = 36.709 mp, beneficiar: S.C. SYLC CON TRANS S.R.L.;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

Amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, pe un teren agricol. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin CF nr. 317780- Arad, are categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a BUMB IOAN și BUMB ANDREEA LILIANA și măsoară o suprafață totală de de 8.484 mp.

În vecinătate, pe partea sudică a parcelei propuse spre reglementare, a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 321/2022 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent Unitate logistică pentru construcții rutiere, producție betoane, mixturi asfaltice și prefabricate, extravilan Municipiul Arad, centura DN 7, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 320495 – Arad, St = 36.709 mp, beneficiar: S.C. SYLC CON TRANS S.R.L. oferind astfel o tendință de dezvoltare asupra zonei studiate.

- regim de construire=;
- funcțiuni dominante=;
- H max = ;
- POT max =;
- CUT max =;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: activități economice mixte: industrie, depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement;
- **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:**

- toate tipurile de obiective propuse prin RLU 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 care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat:
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

S - ZONA SERVICII CU FACILITĂȚI DE SPORT ȘI AGREMENT

ID - ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI

C - CAROSABIL

P - PARCĂRI ÎN INCINTĂ

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru zona de servicii cu facilități de sport și agrement, P pentru zona de industrie și depozitare cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,58 m (112,58 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. 27144/12.10.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului construibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 02 *Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „02 *Reglementări urbanistice*”.

Maximul edificabil pentru funcțiunea de industrie, depozitare, logistica, birouri:

Aliniament- Nord (domeniu public drum de exploatare -DE 1939/1) – 31.80 m

Lateral- Vest – 7.25 m (in punctul cel mai apropiat)

Lateral- Est - 14.00 m

Latura posterioară- Sud - H/2 (din inaltimea maxima) dar nu mai putin de 3.00 m.

Zona edificabila pentru functiunea de servicii cu facilitati de sport si agrement:

Aliniament- Nord (domeniu public drum de exploatare -DE 1939/1) – 5.50 m

Lateral Vest – 59.20 m (in punctul cel mai apropiat)

Lateral Est - 30.00 m

Latura posterioară -Sud - 35.35 m.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „02 Reglementări urbanistice” terenul studiat nu se va parcela. De asemenea este prevăzută o suprafață de teren non aedificandi în lungul DE 1939/1 în vederea realizării posibilelor obiective de utilitate publică propuse prin documentația de urbanism PUG.

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 pentru toate funcțiunile propuse 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, subzonă funcțională mixtă de industrie, depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement, 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 documentației anexate se vor realiza minim 25 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

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 parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din terenul identificat în CF. nr. 349405- Arad DE 1939/1 perpendicular pe drumul național DN 7. În apropierea terenului se află un sens giratoriu din care

pornește strada Cometei, aceasta legând centura de platforma industrială de est a municipiului și mai departe de cartierele Grădiște și Micălaca. La obiectivul propus se va amenaja 1 (un) acces rutier, din terenul identificat cu nr. CF. 349405-Arad

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză 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 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 19.12.2023 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. 1340 din 15.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14