

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de LUCA PETRU-ADRIAN, cu domiciliul în jud. Timiș, com. Dumbrăvița, str. Traian Vuia, nr. 3A, înregistrată cu nr. 2777 din 12.01.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 17807 din 01.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 11 din 07.03.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Modificare parțială P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea nr. 214/2017 și  
Hotărârea nr. 220/2018 – Zonă Industrie Nepoluantă, Producție, Servicii, Depozitare, Logistică”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361069 – Arad, 361070 – Arad,  
361089 – Arad, 361091 – Arad, 361092 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;

**Proiectant general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.,  
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 104/2023

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361071 – Arad, respectiv C.F. nr. 361090 - Arad;
- **la sud:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361072 - Arad, C.F. nr. 361087 - Arad, respectiv C.F. nr. 361093 - Arad;
- **la vest:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361072 - Arad;
- **la est:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361087 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Industrie nepoluanta, depozitare și logistica.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii;
  - Agrement și sport;
  - Echipare tehnico-edilitară;
  - Zone verzi amenajate.

- **Utilizări permise cu condiții:**
  - Clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale;
  - Stații de carburanți.
- **Utilizări interzise:**
  - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
  - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

**Zonificare funcțională:**

- **ZISDL** – Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică;
- **SZsv** - Subzonă spațiu verde;
- **SZTE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **SZCc** - Subzonă căi de comunicație;

**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 20,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23892/22.01.2024.

**Retrageri ale maximului edificabil:**

**Pentru lotul 1**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 19,21 metri, respectiv 50,00 metri față de limita asfaltică a drumului DN69;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 12,00 metri față de LEA;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 10,00 metri.

**Pentru lotul 2**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 10,00 metri.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte.

**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 alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20 % din suprafata parcelelor.

### **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, Anexa 5.

### **A) Construcții industriale:**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

### **B) Construcții comerciale:**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### **Construcții administrative:**

- câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare după cum urmează:
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1–2 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru construcțiile, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții financiar-bancare
- pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### **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 amplasament se va face din DN69 Km 45+095. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

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 executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 50 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp
- c) adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**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 zonei industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, 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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică, 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 23.01.2024 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<sup>3</sup>), 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. 819 din 19.05.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană