

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, str. Crângului, nr. 3/A, înregistrată cu nr. 70481 din 31.08.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 86684/25.10.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 45 din 20.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă logistică/depozitare”,
Municipiul Arad, extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 341936 – Arad
Beneficiar: S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L.
Proiectant: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Inițiator: S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L.

Proiectant: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr.nr. 21/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – proprietăți private – TF 2383 – pășune;
- la vest – P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 315/2016 – “Spații prestări servicii auto, depozitare și activități conexe” C.F. nr. 341935 – Arad;
P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 26/2022 – “Zonă de producție și depozitare”, C.F. nr. 326999 – Arad;
- la est – proprietate privată – C.F. 326727 – Arad, arabil;
- la sud – domeniu public DJ 682 – C.F. 350519 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - industrie (depozitare).
- **Funcțiuni complementare:**
 - Zonă administrativă;
 - Mică producție/asamblare;
 - Garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim);
 - Accese pietonale și auto;
 - Rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate;
- **Utilizări permise:**
 - Construcția de spații producție și depozitare
 - Unități și spații de servicii, comerț și administrative
 - Depozitare produse Agricole, inclusiv baze de utilaje

- Zona administrativa aferenta;
 - Zona comerț propriu (showroom propriu);
 - Utilități și rețele tehnico-edilitare
 - Parcaje, drumuri și platforme;
 - Corturi, copertine provizorii;
 - Spații verzi amenajate;
- **Utilizări interzise:**
 - Funcțiuni rezidentiale;
 - Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
 - Depozite de deșeuri;
 - Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)

Zonificare funcțională:

- **ID1** – unități industriale (depozitare)
- **IS1** – unități administrative aferente
- **SP1** – spații verzi
- **Te1** – zone tehnico-edilitare
- **Cc1** – căi de circulație interioare și platforme

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E parțial**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (123, 00 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41289/28.02.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 10 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 4 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 27 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 12 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru „industrie” se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 20,00%.

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.

Vor fi prevăzute minim 20 locuri de parcare (10 locuri pentru mașini, respectiv 10 locuri pentru autotrenuri).

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 realizează prin servitute de trecere, printr-un punct de racord existent, care are autorizat accesul carosabil din drumul județean DJ 682, la km 101+350 partea dreaptă, prin amenajarea unei intersecții în "T", între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar (drum de incintă) cu două benzi de circulație.

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 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.

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 industriale, 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 14.09.2023 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. 228 din 08.02.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană