

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SYLC CON TRANS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 7, ap. 3, înregistrată cu nr. 56430 din 20.06.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 59731 din 01.07.2025 și nr. 71577 din 06.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 12.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.

Proiectant: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare – De 1897/7 și canalul - Cn 1897/4;
- **la vest:** Drumul de centură (DN7,E68);
- **la nord-vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364319 – Arad, 345585 – Arad, 331213 – Arad, teren reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată prin HCLM 212 din 24 aprilie 2024 - P.U.Z. și R.L.U. “DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, HALĂ PRELUCRARE LEMN, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI ȘI SERVICII” pentru C.F. nr. 317780 - Arad;
- **la sud-est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 320506 – Arad, 320523 – Arad, 320961 – Arad, 320508 – Arad, 331213 – Arad, 345585 – Arad, 364319 – Arad, DE 1940.

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

- **Funcțiunile dominante:**
 - Industrie și depozitare.
- **Funcțiunile complementare admise:**
 - Zonă de circulație și amenajări aferente ZF 06 (alee carosabilă, parări),
 - Zonă de echipare tehnico-edilitară – ZF 05 (stație de epurare, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri),
 - Zona spații verzi – ZF 14 (zona protecție LEA, aliniamente perimetrare plantate),
 - Zonă servicii – ZF 10 (clădiri birouri , dotări sociale, laboratoare).
- **Utilizări admise:**
 - Construcții și amenajări pentru industrie și depozite în zona ZF 12;

- Construcții pentru birouri, dotări sociale și servicii de analize în zona ZF 10;
 - Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ZF 05;
 - Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona ZF06;
 - Construcții și amenajări rutiere în zona ZF 06;
 - Amenajări spații verzi în zona ZF 14.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1sct/e se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
 - În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și P.M. Arad , asupra descoperirilor în condițiile art. 4, al. 3 din Legea nr. 462/2003.
 - **Interdicții temporare:**
 - Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 1sct/e se va face după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol.
 - **Interdicții definitive:**
 - Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.
 - Se interzice autorizarea clădirilor în zonele de protecție ale DN7/E68 , LEA 110 KV și LEA 400 kv , cu excepțiile prevăzute de avizele de specialitate.

Zonificare funcțională:

- **ZF12** – zona pentru industrie și depozite;
- **ZF10** – zona pentru servicii;
- **ZF14** – zona spații verzi;
- **ZF06** – zona căi de circulație / incintă;
- **ZF05** - zona echipare edilitară.

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 40,00 metri pentru utilaje, respectiv cota absolută maximă de 151,55 metri (111,55 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4602/14.04.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Amplasarea față de aliniament:

- Construcțiile supraterrane din zona ZF 12 și ZF 06, se vor amplasa retrase față de aliniamentul la De1897/7 cu cel puțin 5,00 m .
- Construcțiile din zona ZF 10 se vor amplasa retrase față de aliniamentul la DN7/E68 cu 22,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limitele laterale ale terenului este de 5,00 m.

Amplasarea față de limita posterioară:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 33,00 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20,10% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de 30 locuri de parcare pentru autoturisme, aferente zonei ZF 10 și un număr de 23 locuri de parcare pentru autoutilitare, aferente zonei ZF 12 locuri de parcare în interiorul parcelei, în zona ZF 06.

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 la terenul propus spre reglementare, atât rutier, cât și pietonal, se va realiza din drumul de centură – DN7, E68 – prin drumul de exploatare DE1939/1 – drum betonat, și drumul de exploatare DE1897/7, situat la nord.

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:

Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

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 de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului 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 de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, 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 26.06.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind 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).

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. 1791 din 17.10.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel