

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., cu adresa în Mun. Bucureşti, str. Izbiceni, nr. 117-119, înregistrată cu nr. 44352 din 16.05.2024, cât și a completărilor solicitate prin adresa nr.ad. 44352/A5/07.06.2024 și depuse, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 28 din 28.06.2024**  
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE  
(CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”,  
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – pășune/fâneață – UAT Municipiul Arad, TF 2383;
- la vest – teren arabil extravilan, C.F. nr. 344168 – Arad;
- la est – teren curți construcții C.F. nr. 326999 Arad - H.C.L.M. Arad nr. 26 din 18 ianuarie 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): „Întocmire P.U.Z. și R.L.U – ZONA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE”, extravilan Municipiul Arad, C.F. nr. 326999– Arad, județul Arad, S.C. Accendis Trading S.R.L.;
- la sud – DJ 682 Arad - Zădăreni.

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

**Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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 în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E.

**Zonificare funcțională:**

**Unitate funcțională dominantă:**

**U id – unități industriale (producție și depozitare)**

**Subunități funcționale:**

**IS – unități administrative aferente**

**SPv – spații verzi**

**Ted – zone tehnico-edilitare**

**Cc 1 – căi de circulație interioare și platforme**

**Cc 2 – acces incintă și viitor drum colector**

**Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă este cea industrială (producție și depozitarea aferentă)

**Funcțiuni complementare:**

Funcțiunile complementare sunt: zona administrativă, 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 de producție și depozitare;
- zona administrativă aferentă;
- zona comerț propriu (showroom propriu);
- utilități și rețele tehnico-edilitare;
- parcaje, drumuri și platforme;
- corturi, copertine provizorii;
- spații verzi amenajate.

**Utilizări interzise:**

- funcțiuni rezidențiale;
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță).

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,48 m (111,48 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25145/06.12.2023.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 10,00 m.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Minim 34,00 m față de frontal stradal (DJ 682 Arad – Zădăreni);
- Minim 32,00 m față de limita posterioară;
- Minim 5,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției.

**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.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 29% 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 minim 18 mașini și 8 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 va face din DJ 682 Arad – Zădăreni, printr-o intersecție în formă de litera “T”, intersecție realizată pe proprietatea învecinată (teren al aceluiași beneficiar) și aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 26/2022. Conform Cod Civil art. 755 alin. (1), servitutea se instituie doar în cazul unui alt proprietar al terenului afectat de această sarcină. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 326999 – Arad, respectiv C.F. nr. 326984 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelei identificate prin C.F. nr. 326984 – Ara, pentru a fi asigurat accesul la drumul public.

Se propune executarea unui drum colector în prelungirea celui aprobat pe parcela alăturată (a aceluiași beneficiar) prin HCLM Arad nr. 26/2022.

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.

Circulațiile pietonale se vor face între zona de parcaje auto și zona administrativă.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul studiat nu va suferi acțiuni 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 emitere 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 și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție și depozitare, 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 de producție și depozitare, 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 04.06.2024 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<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. 974 din 21.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu