

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,

Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA

Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339272 – Arad, Calea Zimandului DN79, Ferma 9.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 - Arad și constituie proprietatea privată a CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, se propune reglementarea unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren proprietate privată, C.F. nr. 306163 - Arad, arabil extravilan;
- **la vest** : Teren proprietate privată, CF 339307 - Arad, CF 339311 – Arad, CF 339225 – Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan;
- **la est** : Teren proprietate UAT Arad, CF 339318 - Arad, arabil extravilan;
- **la sud** : Teren proprietate privată, CF 339311 - Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan.

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 de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

- **Funcțiune dominantă:**

- Servicii, activități sportive, agrement, spații verzi.

- **Funcțiuni complementare:**

- Construcții specific funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploataării zonei (ex. birou administratie, vestiare, depozit unelte, sala sport);
- Parc;
- Stationare autovehicule;
- Constructii si retele tehnico- edilitare;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje;
- Spații verzi amenajate și spatii verzi de protecție.

- **Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare si alimentatie publică;
- Terenuri de sport si agrement;
- Alte functiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploataarii zonei;
- Constructii administrative/ servicii personal;
- Spații verzi, spatii verzi de aliniament stradal, plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, cosuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare anexe tehnice care deservesc functiunile permise si sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc);
- Sedii firme;
- Spatii cazare destinate personalului;
- Accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- Spatii verzi amenajate.

- **Utilizări interzise:**

- Industrie, producție;
- Funcțiuni ce implică gestionarea de deseuri;
- Depozitări deșeuri;
- Activități agro-zootehnice;
- Orice activitate care generează noxe, trafic greu si zgomot.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita laterală vestică:
 - minim 6 metri;
- Față de limita laterala estică:
 - între 15,94 metri – 29,11 metri în cazul construcțiilor, retragere generată de zona de protecție a drumului național DN79;
 - minim 6 metri pe o distanta de 36,05 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber;
- Față de limita posterioară nordică:
 - minim 6 metri pe o distanta de 20,96 metri în cazul construcțiilor;
 - minim 6 metri în cazul terenurilor de sport in aer liber.

- Față de frontul stradal, limita sudică:
 - minim 6 metri pe o distanță de 34,81 metri, limitarea față de distanța generată de zona de protecție a drumului național DN79.

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 30% 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.

Se vor asigura parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 5-20 de utilizatori
- Administrativ - 1 loc de parcare (2 angajați - 1 loc de parcare / 10-40 salariați)

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Parcajele verzi se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcuri verzi, strat de pamant și suport de membrana impermeabilă. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzis realizarea de parcuri pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

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 prin latura sudică, din strada privată identificată prin C.F. nr.339311 - Arad. Se propune un acces carosabil cu lățimea 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 cheltuielile 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 executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Propunerea prezentei documentații nu presupune parcelarea imobilului studiat.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, 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 de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1615 din 08.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18076245/14.09.2023	08.09.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	18324/05.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214347989/16.08.2023	16.08.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3473/28.02.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323093/05.09.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323092/05.09.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134367/24.08.2023	24.08.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3267/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10380/27.05.2024	27.05.2025
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	446/18.08.2023	-
11.	Agencia Națională de a Îmbunătățiri Funciare	166/30.08.2023	30.08.2025
12.	Orange România Communications S.A.	216/08.09.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 50 din 25.10.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău