

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

„Zonă industrială nepoluantă, depozitare şi logistică”,

Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN şi LUCA ANA

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

- Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN şi LUCA ANA;

- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, şi constituie proprietatea privată a lui LUCA PETRU ADRIAN şi LUCA ANA, măsurând o suprafaţă totală de 895.348, 00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă industrială nepoluantă, depozitare şi logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad, se propune reglementarea unei zone industriale nepoluante, depozitare şi logistică, măsurând o suprafaţă totală de 895.348, 00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Teren proprietate publică, drum naţional (DN 7), identificat prin C.F. nr. 333524 – Arad, respectiv C.F. nr. 330425 - Arad;
- **la vest :** Canalul CN 597, identificat prin nr. 330517 - Arad;
- **la est :** Canalul Mureşel Hcn 610, identificat prin C.F. nr. 330469 - Arad.
- **la sud :** Drumuri de exploatare - DE 576/5, identificat prin C.F. nr. 330252 - Arad, DE 606/1, identificat prin C.F. nr. 330240 – Arad, DE 606/2, identificat prin C.F. nr. 330421 – Arad, DE 608/3, identificat prin C.F. nr. 330448 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330395 - Arad.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone industriale nepoluante, depozitare şi logistică.

- **Funcțiune dominantă:**
 - **Zona funcțională Z1:**
 - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.

- **Funcțiuni complementare:**
 - **Zona funcțională Z1:**
 - Servicii și dotări complementare

- **Utilizări permise:**
 - **Zona funcțională Z1:**
 - **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**
 - Construcții pentru industrie nepoluantă, depozitare și logistica;
 - Construcții pentru depozitare;
 - Construcții de agrement;
 - Dotări ale incintelor propuse.

 - **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcări, platforme, circulații pietonale:**
 - Spații verzi;
 - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale și piste velo;
 - Rețele edilitare.

 - **SZv – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcări, platforme, circulații pietonale:**
 - Spații verzi;
 - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale și piste velo;
 - Rețele edilitare.

 - **SZvp – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel:**
 - Spații verzi;
 - Circulații pietonale și piste velo
 - Rețele edilitare

Întreținerea spațiilor verzi se va face de către beneficiarul terenului. Terenul nu va fi împrejmuit pentru a lăsa liberă circulația pietonală sau a pistei velo.

 - **SZTE – Subzonă tehnico-edilitară, spațiu verde, drumuri de incintă, parcări, platforme, circulații pietonale:**
 - Rețele edilitare;
 - Spații verzi;
 - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale, piste velo, amenajări neconstructive, construcții provizorii, copertine, mobilier urban.

 - **Zona funcțională Z2:**
 - **CCr –zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus:**
 - Căi de comunicație rutieră
 - Amenajarea și redimensionarea prospectului stradal
 - Bretea de acces la străzile propuse
 - Refugii și treceri pietoni
 - Piste velo
 - Stații de transport în comun, copertine
 - Plantații de aliniament
 - Indicatoare de circulație

- Rețele tehnico – edilitare

- **Utilizări interzise:**

- **Zona funcțională Z1:**

- **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**

- 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.

- **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- 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:

- **Zona funcțională Z1:**

- **SZILD** – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare;
- **SZcp** – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZv** – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZvp** – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel;
- **SZTE** – Subzonă tehnico-edilitară, spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale.

- **Zona funcțională Z2:**

- **CCr** – zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus.

- **Zona funcțională Z3:**

- Zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea, care rămâne în extravilan (S: 209.663 mp)

Indicatori urbanistici maximi propuși pentru zona funcțională Z1:

- P.O.T. maxim: 60%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona funcțională Z1:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,56 (104,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8299/21.08.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate pentru zona funcțională Z1:

- **Parcela numărul 3**

- La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/6, nr. Cad. 332747 din Nord;
- La minim 4 m față de limita din Vest;
- La minim 4 m față de limita din Sud;
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea și la 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Est.

- **Parcela numărul 4**

- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;

- La minim 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Vest;
 - La minim 4 m față de limita din Sud;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Est.
- **Parcela numărul 5**
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
 - La minim 4 m față de limita din Sud;
 - La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 din Est.
 - **Parcela numărul 6**
 - La minim 0 m față de limita și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
 - La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
 - La minim 4 m față de limita din Sud;
 - La minim 12 m față de axul LEA din Est.
 - **Parcela numărul 7**
 - La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/8, nr. Cad. 330201 din Nord;
 - La minim 4 m față de limita din Vest;
 - La minim 4 m față de limita și la minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469;
 - La minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469.

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 ocupa următoarea pondere din suprafața unei parcele din zona funcțională Z1 după cum urmează:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața parcelei: 20 %;
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp);
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%;
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%;
- Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare);

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.

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.

Accesele pe teren se vor face dinspre latura nordică, din DN7 Arad-Nadlac la Km 554+864 și la Km 553+733.

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 executarea 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.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Suprafețele parcelelor propuse sunt următoarele:

- Parcela nr. 1 – 1.077 m²;
- Parcela nr. 2 – 11.040 m²;
- Parcela nr. 3 – 228.143 m²;
- Parcela nr. 4 – 150.250 m²;
- Parcela nr. 5 – 25.616 m²;
- Parcela nr. 6 – 141.197 m²;
- Parcela nr. 7 – 77.335 m²;
- Parcela nr. 8 – 4.355 m²;
- Parcela nr. 9 – 545 m²;
- Parcela nr. 10 – 12.565 m²;
- Parcela nr. 11 – 4.697 m²;
- Parcela nr. 12 – 1.972 m²;
- Parcela nr. 13 – 6.442 m²;
- Parcela nr. 14 – 19.635 m²;
- Parcela nr. 15 – 816 m²;
- Parcela nr. 16 – 17.267 m²;
- Parcela nr. 17 – 145.039 m²;
- Parcela nr. 18 – 39.235 m²;
- Parcela nr. 19 – 6.035 m²;
- Parcela nr. 20 – 1.337 m²;
- Parcela nr. 21 – 219 m²;
- Parcela nr. 22 – 531 m².

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, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, 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 zone industriale nepoluante, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 133 din 10.02.2023, 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	16370147/12.04.2023	10.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3930/09.03.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214685090/28.06.2024	28.06.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11691/20.07.2023	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	AFO595086/9173/8195 27.06.2024	27.06.2025
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322434/06.04.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322435/06.04.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161302/01.07.2024	01.07.2025
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1081/2023; 1031/2023; 991/2023; 1082/2023; 1030/2023; 989/2023; 1029/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8299/21.08.2023	21.08.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	22512/Z1/12.04.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	108/30.03.2023	-
13.	Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Creșterea Bovinelor Arad	626/23.03.2023 2852/05.12.2023	- -
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	10772/23.05.2016	-
15.	Consiliul Județean – Direcția Arhitect Șef – Compartiment U.A.T.	2/01.03.2024	10.02.2025
16.	Transelectrica	3709/10.03.2023	-
17.	Transgaz	22582/24.03.2023	24.03.2024
18.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/679/26.07.2023	-
19.	Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Arad	192/09.03.2023	-
20.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	42/22.03.2023	22.03.2024
21.	Apele Române – ABA Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	29/23.05.2023	23.05.2025
22.	Serviciu Român de Informații	466713/13.07.2023	13.07.2024
23.	MAI – Direcția Generală Logistică	572467/20.07.2023	-
24.	Ministerul Apărării Naționale	DT-7469/14.07.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 31 / 03.07.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie 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