

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„REFACERE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ÎN VEDEREA MODIFICĂRII POZIȚIEI
INTERSECȚIEI GIRATORII ÎN ZONA DN 7 KM 555+320”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363365 – Arad, C.F. nr. 333524 – Arad,

Dezvoltatori: GHERASIM CRISTIAN DANIEL ȘI GHERASIM LAURA,

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Dezvoltatori: GHERASIM CRISTIAN DANIEL ȘI GHERASIM LAURA;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 594/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 363365 – Arad, cu acces din DN 7 Arad - Nădlac.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin:

-C.F. nr. 363365 – Arad, proprietatea privată a proprietarilor GHERASIM CRISTIAN DANIEL ȘI GHERASIM LAURA, măsoară o suprafață totală de 2.811,00 mp și are categoria de folosință drum în intravilan;

-C.F. nr. 333524 – Arad, domeniu public al STATULUI ROMÂN, cu drept de administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII ȘI COMUNICAȚIILOR, cu drept de concesiune COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A., măsoară o suprafață totală de 91.497,00 mp (D.N. 7 Arad – Nădlac, tronson 21 km 553+582 – km 557+890) și are categoria de folosință drum în extravilan. Din suprafața totală de 91.497,00 mp, doar 4.786,00 mp vor fi afectați de prevederile documentației de urbanism propusă spre aprobare.

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, identificate prin C.F. nr. 363365 – Arad, C.F. nr. 333524 – Arad, au făcut parte din documentații de urbanism aprobate prin:

-H.C.L.M. Arad nr. 374 din 30 decembrie 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Construire Parc Logistic, amenajare și împrejmuire teren, amplasat în extravilanul municipiului Arad, în vecinătatea drumului DN7 Arad –Nădlac, jud.Arad, beneficiar S.C. SG Brand S.R.L., proiect nr.104/2008, elaborat de S.C. Pro Arhitectura S.R.L. ARAD, arhitect R.U.R. Doriană Gabriela Balogh”;

-H.C.L.M. Arad nr. 276 din 23 iulie 2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: „Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică”, amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948, CF. 335616 Arad, beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura, proiect nr.135/2018, elaborat de L' Architecture d'Aujourd' Hui S.R.L, proiectant general și S.C. PLASIS S.R.L., subproiectant.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu – „REFACERE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ÎN VEDEREA MODIFICĂRII POZIȚIEI INTERSECȚIEI GIRATORII ÎN ZONA DN 7 KM 555+320”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363365 – Arad, C.F. nr. 333524 – Arad, în suprafață totală de 7.597,00 mp, se propune reglementarea poziției unei intersecții giratorii.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord, la Est și la Vest – teren proprietate privată, care face parte din PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 276 din 23 iulie 2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a

Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: „Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică”, amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948, CF. 335616 Arad, beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura, proiect nr.135/2018, elaborat de L' Architecture d'Aujourd' Hui S.R.L, proiectant general și S.C. PLASIS S.R.L., subproiectant

- la Sud – proprietăți domeniul public, D.N. 7, identificate prin C.F. nr. 330179 - Arad, C.F. nr. 330189 - Arad, C.F. nr. 330185 – Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 358364 – Arad C.F. nr. 358365 – Arad – fac parte din documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal și a Regulament Local de Urbanism aferent – "Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică", amplasament extravilanul Municipiului Arad FN, zona de Vest, jud. Arad, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 330175, 330178, 330188, 331053, 343990, 343939, 358364, 358365 - Arad, cu o suprafață totală de 736.320 mp, beneficiar: Luca Petru Adrian, proiectant: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., aflată în etapa a 2-a de elaborare a propunerilor, C.F. nr. 330197 - Arad, – fac parte din documentația de urbanism, aflată în curs de elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUNANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ", amplasament extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330197 – Arad, C.F. nr. 330207 – Arad, C.F. nr. 330488 – Arad, C.F. nr. 330489 – Arad, C.F. nr. 330497 – Arad, C.F. nr. 330500 – Arad, C.F. nr. 330493 – Arad, C.F. nr. 330492 – Arad, cu o suprafață totală de 297.156,00 mp, beneficiar CIACHIR MIHNEA ADRIAN, proiectant S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.: zonă de căi de comunicații

Prin documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, menționată mai sus, nu se modifică destinația terenului propusă prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 276 din 23 iulie 2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: „Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică”, amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948, CF. 335616 Arad, beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura, proiect nr.135/2018, elaborat de L' Architecture d'Aujourd' Hui S.R.L, proiectant general și S.C. PLASIS S.R.L., subproiectant.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Nu este cazul.

Regimul de înălțime maxim propus:

Nu este cazul.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Nu este cazul.

Spații verzi:

Nu este cazul.

Parcaje:

Nu este cazul.

Circulații și accesuri:

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 incintă se va face din D.N. 7 Arad – Nădlac km 555+320, printr-o intersecție tip girație.

Amenajarea intersecției tip girație este realizată în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- devierea aliniamentului drumului național DN 7 în zona studiată spre Nord cu un unghi de 188 grade înainte de intrarea în girație și 185 grade după ieșirea din girație, iar unghiul dintre aliniamentele deviate ce se intersectează în centrul girației va fi de 175 grade; racordarea aliniamentului existent al

drumului național DN 7 cu aliniamentul deviat înainte de intrarea în girație se va face cu ajutorul unei curbe tip arc de cerc cu raza $R = 300$ m, respectiv racordarea aliniamentului existent al drumului național DN 7 cu aliniamentul deviat după ieșirea din girație se va face cu ajutorul unei curbe tip arc de cerc cu raza $R = 200$ m;

- realizarea unei insule centrală, de formă circulară, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,50 m taluz pavat respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu carosabile de 7,00 m;

- în exteriorul inelului girației se va amenaja o bandă de încadrare cu lățimea de 1 m cu aceeași structură rutieră ca și la inelul carosabil;

- razele de racordare (împletire) dintre drumul național și girația existentă sunt cuprinse între 25,00 și 30,00 m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,00 m pentru intrare în girație și 4,50 m pentru ieșirea din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la drumul colector se realizează printr-un braț oblic din girația existentă (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), ce are două benzi de circulație cu o lățime de minim 4,00 m pentru intrare în girație și 4,50 m pentru ieșire din girație, racordate la inelul girației cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m la intrare în girație și $R = 30,00$ m la ieșirea din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

- s-a propus un al patrulea braț, al sensului giratoriu, în partea sudică a acestuia, dar acesta nu face obiectul prezentei documentații și este reglementat prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent – "Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică", amplasament extravilanul Municipiului Arad FN, zona de Vest, jud. Arad, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 330175, 330178, 330188, 331053, 343990, 343939, 358364, 358365 – Arad, cu o suprafață totală de 736.320 mp, beneficiar: Luca Petru Adrian, proiectant: SC RIF STYLE PROJECT SRL, aflată în etapa a 2-a de elaborare a propunerilor;

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă, s-a realizat un podeț tubular cu diametrul interior $\Phi 400$ mm, în lungime de 20,00 m;

- în vederea asigurării scurgerii apelor în zona girației, pe partea dreaptă a inelului, s-a prevăzut o rigolă carosabilă în lungime de 46,00 m;

- amenajarea girației s-a realizat prin lărgirea carosabilului cu precădere pe partea dreaptă a drumului național DN 7, centrul girației fiind excentric față de axa existentă a DN 7 cu circa 16,00 m, astfel încât să nu fie afectat de aceste lucrări terenul cu nr. cad. 330179.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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.

Dezvoltatorul zonei pentru căi de comunicații predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona pentru căi de comunicații, 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 canalizare pluvială, a rețelelor electrice, necesare funcționării noii zone pentru căi de comunicații, 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. 426 din 21.03.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	19788859/18.04.2024	21.03.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	10096/12.04.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214607524/16.04.2024	16.04.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	6855/16.04.2024	-
5	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161179/18.04.2024	-
6	O.C.P.I. Arad	P.V. 1315/2024	-
7	ANIF – Filiala Teritorială de I.F. Arad	95/18.04.2024	18.04.2026
8	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	35691/Z1/24.04.2024	-
9	Orange Romania Communications S.A.	102/25.04.2024	-
10	D.S.P. Jud. Arad	186/12.04.2024	-
11	TRANSGAZ S.A.	ETA/31910/11.04.2024	11.04.2025
12	C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara	340/523/02.08.2024 340/588/08.08.2022	21.03.2026
13	Declarație notarială/încheiere de autentificare	880/23.07.2024	-
14	Declarație notarială/încheiere de autentificare	883/23.07.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.08.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 57 /03.12.2024, 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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.12.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău