

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă cu funcţiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii şi comerţ”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad

- beneficiari: S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 547/2022;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea de Nord a intravilanului Municipiului Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, are categoria de folosinţă păşune şi constituie proprietatea privată a S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L. măsurând o suprafaţă totală de de 10.009 mp.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale mixte, industrie nepoluantă şi servicii/comerţ împreună cu funcţiuni complementare.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348677;
- la vest:** terenuri proprietăţi publice, str. Socrate, identificate în extrasul CF nr. 347799 şi 347488;
- la est:** terenuri proprietăţi private, identificate în extrasele CF nr. 348683 şi 348682;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348679;

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 edificare a unei subzone funcţionale mixte, industrie nepoluantă şi servicii/comerţ cu regim de înălţime maxim P+2E.

Scopul documentaţiei de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 24.03.2023, de definire a suprafeţelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentaţie se stabilesc şi detalierea modului de construire, a înălţimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament, distanţe faţă de limitele laterale şi posterioare ale

parceleur, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă (depozitare, logistică), servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - sedii administrative
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - construcții de agrement împreună cu zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
 - construcții provizorii (chioșcuri, pergole, gradene etc.);
- **Utilizări interzise:**
 - Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - Funcțiuni de depozitare deșeurii, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ImDSc** – Industrie mică producție, depozitare, logistica, comerț și servicii
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje.
- **SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Constructii edilitare

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,85 m (107,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19748/25.09.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Vest – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus față de aliniament este minim 17m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 7.50m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Est – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zona mixtă servicii- comerț și industrie nepoluantă se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

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 iar amenajarea subzonei de parcare va respecta soluția de reglementare prezentată în planșa U03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ* dar și părții scrise a documentației aferente.

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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona vestică din terenul identificat în CF nr. 347488 .

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.

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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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, 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. 2145 din 16.12.2022, 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	Termen valab. avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	15363/27.09.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322560/25.04.2023	-

3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322559/25.04.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	7003/07.04.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 3071/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	62212/Z1/09.08.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17423782/31.05.2023	16.12.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214183061/07.04.2023	07.04.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134.332/04.08.2023	04.08.2024
10.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	74/08.05.2023	08.05.2024
11.	Orange România S.A.	0003310/6033/5868/15.05.20 23	
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	204/24.04.2023	-
13.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	19748/25.09.2023	25.09.2024
14.	Transgaz	31149/27.04.2023	27.04.2024
15.	Administrația Națională Apele Române A.B.A. Mureș Sistemul de gospodărire a Apelor Arad	4007/OM/06.09.2023	06.09.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.10.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Floris Bărbăței		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan-Andrei Săvan		16.11.2023

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău