

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 58468 /A5/ 03.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„UNITATE LOGISTICĂ ȘI DOTĂRI SUPORT”,
Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Zona Industrială Sud,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364602 – Arad și C.F. nr. 364749 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO SPEED S.R.L.
Proiectant general: S.C. OBIECTIV S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO SPEED S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 301/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, Zona Industrială Sud, conform C.F. nr. 364602 – Arad și C.F. nr. 364749 – Arad, cu accesul din Strada Ogorului (DJ 682 Arad – Zădăreni), prin intermediul imobilului identificat prin C.F. nr. 364606 – Arad.

Situația juridică a terenului

Zona propusă pentru refuncționalizare este identificată prin:
-C.F. nr. 364602 – Arad, S = 22.597,00 mp, categoria de folosință pășune în intravilan, proprietar S.C. EU RO SPEED S.R.L., cu drept de ipotecă BANCA TRANSILVANIA S.A. SUCURSALA ARAD;
-C.F. nr. 364749 – Arad, S = 17.511,00 mp, categoria de folosință pășune în intravilan, proprietar S.C. EU RO SPEED S.R.L.
Suprafață totală este de 40.108,00 mp.

Situația existentă

Parcelele sunt situate în UTR nr. 46 – Zona Z1 subzona S1B – prestări servicii, depozitare, industrie nepoluantă, conform PUZ Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 59/29.03.2005.

Pentru subzona S1B: POT = 35%, CUT = 1,05, P+2E.

În zonă au fost aprobate:

-Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) „Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga, beneficiar S.C. Internațional Alexander S.R.L.”, aprobat prin HCLM Arad nr. 28/2016;
-Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) Hală producție, parter, Zona Industrială Sud - Zădăreni, FN, municipiul Arad, județul Arad, conform extras CF nr. 364607-Arad, beneficiar: S.C. BLOOMPLAST S.R.L., aprobat prin HCLM Arad nr. 96/2018;
-Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): Edificare zonă cu funcțiuni mixte servicii, depozitare, industrie nepoluantă Zona Industrială Sud Arad - Zădăreni, Municipiul Arad, Zona Industrială Sud Arad-Zădăreni, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364604 – Arad, aprobat prin HCLM Arad nr. 438/2021;

-Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “CONSTRUIRE HALĂ/DEPOZIT, PLATFORMĂ BETONATĂ, ILUMINAT, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, mun. Arad, intravilan, pășune, pentru imobilul din C.F. nr. 364603 – Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 413/2021.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „UNITATE LOGISTICĂ ȘI DOTĂRI SUPORT”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Zona Industrială Sud, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364602 – Arad și C.F. nr. 364749 – Arad, măsurând o suprafață totală de 40.108,00 mp, se propune reglementarea unei zone pentru depozitare și servicii.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Terenuri proprietate privată – C.F. nr. 364613, 364611, 364606, 364603 – Arad,
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): Edificare zonă cu funcțiuni mixte servicii, depozitare, industrie nepoluantă Zona Industrială Sud Arad - Zădăreni, Municipiul Arad, Zona Industrială Sud Arad-Zădăreni, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364604 – Arad, aprobat prin HCLM Arad nr. 438/2021 și Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “CONSTRUIRE HALĂ/DEPOZIT, PLATFORMĂ BETONATĂ, ILUMINAT, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, mun. Arad, intravilan, pășune, pentru imobilul din C.F. nr. 364603 – Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 413/2021;
- la vest – Canal CN 2437;
- la est – teren identificat prin C.F. nr. 364620 - Arad;
- la sud – Cale ferată Arad – Periam, identificată prin C.F. nr. 340746 – Arad, respective teren identificat prin C.F. nr. 364614 - Arad.

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 pentru depozitare și servicii.

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă: zonă pentru depozitare și servicii.

Funcțiuni complementare:

- zonă de circulație și amenajări aferente Ci (alee carosabilă, parcări);
- zonă de echipare tehnico-edilitară ED (rezervor ape pluviale, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri);
- zona spații verzi – SP (aliniamente perimetrare plantate).

Utilizări permise:

- Construcții și amenajări pentru depozite și servicii în zona IDS;
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ED;
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona Cc;
- Amenajări spații verzi în zona SP.

Utilizări premise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor se va face numai respectarea condițiilor din avizele și acordurile specifice , care fac parte din documentația aferentă planului urbanistic zonal.

Interdicții temporare:

Autorizarea construcțiilor se va face după aprobare P.U.Z.

Interdicții definitive:

Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi, cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi și de echipare edilitară.

Se interzice autorizarea clădirilor cu altă destinație decât cele prevăzute în documentație.

Zone funcționale:

-**IDS**, zonă pentru depozite și servicii, compusă din subzonele IDS1 și IDS2. Zona ocupă o suprafață de 1,69 ha;

-**Cc**, zonă căi de circulație și amenajări aferente, compusă din subzonele Cc1 și Cc2. Nr. total al locurilor de parcare amplasate în cele două subzone componente va fi de 80 locuri pentru autotrenuri și 30 pentru autoturisme. Zona ocupă o suprafață de 1,49 ha;

-**ED**, zonă de echipare edilitară, formată din subzonele ED1 și ED2. Zona ocupă o suprafață de 0,03 ha;

-**SP**, zonă de spații verzi, formată din subzonele SP1 și SP2. Zona ocupă o suprafață de 0,80 ha; Conformarea spațiilor verzi va respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022;

Zona reglementată ocupă o suprafață de 4,01 ha.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 21,00 m, respectiv cota absolută maximă de 133,95 m (112,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 21,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7603/17.04.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Minim 39,00 m față de drumul de acces din DJ 682 Arad – Zădăreni;

-Minim 6,00 m față de limita posterioară;

-Minim 6,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta),

Se va respecta zona de protecție a căii ferate – 100,00 m din axul căii ferate, din care 80,00 m pe teritoriul zonei reglementate.

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 20%** din suprafața 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 80 de autotrenuri și 30 de autoturisme,

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024, art. 18, pe parcursul realizării etapelor de dezvoltare urmând ca numărul de locuri de parcare să fie corelat cu numărul angajaților și cu cel al autotrenurilor.

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 Strada Ogorului (DJ 682 Arad – Zădăreni), prin intermediul unui drum de legătură care se racordează la DJ 682 prin intermediul unei intersecții cu relație dreapta/stânga. Racordarea se face pe terenul rezervat extinderii prospectului pe care îl are drumul județean . Terenul aparține Municipiului Arad. Drumul de legătură se află în proprietatea societății Westend Estate S.R.L. Acest drum asigură accesul și la parcelele situate între amplasamentul studiat și DJ 682. Drumul are o buclă de întoarcere situată la capătul situat cu vecinătatea terenului deținut de beneficiar.

În C.F. nr. 364602 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364749 - Arad și C.F. nr. 364606 – Arad.

În C.F. nr. 364749 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere auto și pietonal asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364602 și C.F. nr. 364606 – Arad.

În C.F. nr. 364606 – Arad, se recunoaște dreptul de trecere auto și pietonal asupra imobilelor înscrise în extrasul C.F. nr. 364749 și C.F. nr. 364602 – Arad.

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:

Nu se vor efectua operațiuni de parcelare.

Sunt permise operațiuni de unificare sau dezlipire cu condiția asigurării accesului direct sau prin servitute de trecere.

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 pentru depozitare și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona pentru depozitare și servicii, 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 pentru depozitare și servicii, 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. 1587 din 19.10.2023, 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	19327076/06.03.2024	19.10.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	4022/19.03.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214540084/15.02.2024	15.02.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7635/26.04.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922352/01.03.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922353/01.03.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161125/22.03.2024	22.03.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3327/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	7603/17.04.2024	17.04.2025
10	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul Public	30604/Z1/15.04.2024	-
11	C.N.C.F. CFR S.A.	3/6/1/1/907/16.05.2024 47-ALG-2024	19.10.2025
12	D.S.P. Jud. Arad	64/19.02.2024	-
13	RDS-RCS	13/07.02.2024	07.02.2025
14	A.N. APELE ROMÂNE - A.B.A. MUREȘ	15/15.04.2024	15.04.2026
15	B.T. – SUCURSALA ARAD	655227/22.05.2024	22.09.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 30/03.07.2024.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		03.07.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău