

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire spații servicii, depozitare, comerț”,
Municipiul Arad, intravilan, str. Câmpurilor, nr. 2/D,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352212 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Pașca Vasile-Ioan și Pașca Daniela-Vetuța
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Pașca Vasile-Ioan și Pașca Daniela-Vetuța;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 50/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 352212 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352212 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Pașca Vasile Ioan și Pașca Daniela-Vetuța, măsurând o suprafață totală de 7.300,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Construire spații servicii, depozitare, comerț”, Mun. Arad, intravilan, str. Câmpurilor, nr. 2/D, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352212 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 7.300,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren reglementat printr-un Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad nr. 112/2008 - „Construire clădire prestări servicii, spălătorie, parcaje pentru autovehicule proprii”, identificat prin C.F. nr. 338742 – Arad, respectiv teren proprietate privată C.F. nr. 338740 - Arad;
- **la vest:** Strada Câmpurilor – DJ 709C, identificată prin C.F. nr. 355883 – Arad;
- **la est:** Canal HCN 1366, identificat prin C.F. nr. 338661 Arad;
- **la sud:** Strada Ovidiu – DN7 (E68), identificată prin C.F. nr. 355814 – Arad, respectiv C.F. nr. 356415 - drum;

• 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 servicii, depozitare și comerț.

• Funcțiune dominantă:

- Servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**

- Industrie nepoluantă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

- **Funcțiuni interzise:**

- Activități care generează noxe, deșeuri.

Zonificare funcțională:

- **IS** - Unitate principală construcții servicii, depozitare, comerț;
- **CC** – Căi de comunicație carosabilă;
- **C** – Carosabil/platformă în incintă;
- **P** – Platformă parcaje în incintă;
- **SP** - Spații verzi amenajate;
- **TE** – Culoar tehnico-edilitar.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 115,30 m (106,30 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 9432/25.10.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de latura nord-estică - minim 3,00 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțime;
- Față de latura sudică - minim 17,00 metri;
- Față de latura estică - minim 2,50, respectiv 3,00 metri față de canal;
- Față de latura vestică - minim 16,50 metri;

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 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.

Vor fi prevăzute minim 25 de locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, respectiv 3 locuri de parcare pentru autocamioane.

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 la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Câmpurilor care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. Drumul din incinta va avea lățimea de 7.00 metri.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de servicii, depozitare și comerț predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare și comerț, 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 servicii, depozitare și comerț, 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. 1062 din 07.07.2023, 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	19502431/23.10.2024	07.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5746/12.04.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214551966/01.03.2024	01.03.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9215/28.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922542/02.04.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922543/02.04.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161363/21.08.2024	21.08.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 806/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9432/25.10.2024	25.10.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	73450/Z1/23.09.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	93734/Z1/18.11.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	105/06.03.2024	-
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	88/15.04.2024	15.04.2026
15.	Orange Romania Communications S.A.	68/11.04.2024	-
16.	Direcția Edilitară – Serviciul Edilitar și Dezvoltare Mediu Urban – Compartimentul Amenajare și Întreținere Spații Verzi, Mediu	1.255/2025/Z2.1/ 21.01.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.12.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 02 / 31.01.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău