

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

- Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU;
- Proiectant general B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul- terenul este situat în partea de Nord a extravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de de 5.984 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de servicii/comerț și industrie nepoluantă împreună cu funcțiuni complementare.

Parcela este amplasată adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 75 din 31.03.2014;
- la vest:** canal de irigații CN 1347, identificat în CF 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament identificat în CF 338049;
- la est:** teren proprietate publică strada Câmpurilor- DC 1348, identificat în CF 333518;
- la sud:** teren proprietate privată, arabil în extravilan identificat în CF 338067;

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 edificare a unei subzone mixte de servicii/comerț și industrie ușoară cu regim de înălțime maxim de S+P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 03.11.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, 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 mixtă compusă din servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), depozitare, logistică (administrație, sedii societăți private), industrie ușoară nepoluantă (mici activități productive manufacturiere), dotări
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări interzise:**

- interzicerea schimbării funcțiunilor propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

Zonificare funcțională:

- **ISID1** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **ISID2** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **IS** - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe.
- **Te1** - dotari tehnico edilitare.
- **Te2** - dotari tehnico edilitare.
- **SP1** - spațiu verde amenajat.
- **SP2** - spațiu verde amenajat.
- **SP3** - spațiu verde amenajat.
- **SP4** - spațiu verde amenajat.

- **SP5** - platforme parcaje-trotuare.
- **CCr1** - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348.
- **CCr2** - platforme parcaje.
- **CCr3** - platforme parcaje.
- **CCr4** - platforme auto.
- **CCr5** - platforme trotuare.
- **CCr6** - platforme trotuare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

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 *U.3 Reglementări urbanistice* 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 – „*U.3 Reglementări urbanistice*”.

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 40,52 m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 7,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de minim 3,50 m.

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este minim 4,60 m față de canal pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal. Pentru construcțiile care adăpostesc funcțiunile care fac obiectul prezentei documentații se va impune o retragere de minim 22,65 m față de limita de proprietate.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „U.3 Reglementări urbanistice- Zonificare” terenul nu se va parcela. Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150 mp pentru clădiri insiruite și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele.
- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% pentru funcțiunea mixtă de servicii/comert și industrie nepoluantă 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.*

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă de servicii/ comerț și industrie nepoluantă, sunt propuse minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona constructibilă) conform planșei „U.3 Reglementări urbanistice”.

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 estică din str. Câmpurilor, DC 1348 printr-un acces cu o ampriză de 12,12 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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. 1677 din 17.08.2021, 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 valabilitate avize
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	5918/05.04.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720943/10.10.2022	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720947/10.10.2022	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	18306/28.09.2022	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 1860/2020	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	71020/Z1/20.10.2022	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	11968720/23.09.2022	17.08.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214359603/30.08.2023	30.08.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161004/20.01.2024	20.01.2025
10.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	239/U/22.09.2022	-
11.	Consiliul Județean Arad- Arhitect Șef	17/09.10.223	17.08.2024
12.	Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică	583338/05.10.2022	-

13.	Serviciul Român de Informații	482600/20.07.2023	20.07.2024
14.	Ministerul Apărării Naționale- Statul Major al Apărării	DT/10308/14.10.2022	-
15.	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" SA	90256/2464/15.11.2022	15.11.2023
16.	Apele Romane Administrația Bazinală de Apă Mureș- Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	88/22.11.2022	22.11.2024
17.	Orange România S.A.	128/13.10.2022	-
18.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	438/11.10.2022	-
19.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	29663/31.10.2022	31.10.2023
20.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	113/28.10.2022	28.10.2023
21.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Direcția pentru Agricultură	243/18.05.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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**

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA
JURIDICA
Liliana Pașcalău