

## RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,  
Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN79, Ferma 9  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA  
Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

### Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, și este identificat prin C.F. nr. 339272 – Arad.

### Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, și reprezintă proprietatea privată a proprietarilor CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 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. 339272 – Arad, în vederea reglementării unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

### Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren proprietate privată, C.F. nr. 306163 - Arad, arabil extravilan;
- **la vest** : Teren proprietate privată, CF 339307 - Arad, CF 339311 – Arad, CF 339225 – Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan;
- **la est** : Teren proprietate UAT Arad, CF 339318 - Arad, arabil extravilan;
- **la sud** : Teren proprietate privată, CF 339311 - Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan.

### 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 agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

#### • Funcțiune dominantă:

- Servicii, activități sportive, agrement, spații verzi.

#### • Funcțiuni complementare:

- Construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatarea zonei (ex. birou administrație, vestiare, depozit unelte, sala sport);

- Parc;
- Stationare autovehicule;
- Constructii si retele tehnico- edilitare;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje;
- Spații verzi amenajate și spatii verzi de protecție.

● **Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare si alimentatie publică;
- Terenuri de sport si agrement;
- Alte functiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarii zonei;
- Constructii administrative/ servicii personal;
- Spații verzi, spatii verzi de aliniament stradal, plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, cosuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare anexe tehnice care deservesc functiunile permise si sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc);
- Sedii firme;
- Spatii cazare destinate personalului;
- Accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcari;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- Spatii verzi amenajate.

● **Utilizări interzise:**

- Industrie, producție;
- Functiuni ce implică gestionarea de deseuri;
- Depozitări deșeuri;
- Activități agro-zootehnice;
- Orice activitate care generează noxe, trafic greu si zgomot.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

**Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**

- Față de limita laterală vestică:
  - minim 6 metri;
- Față de limita laterala estică:
  - între 15,94 metri – 29,11 metri în cazul construcțiilor, retragere generată de zona de protecție a drumului național DN79;
  - minim 6 metri pe o distanta de 36,05 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber;
- Față de limita posterioară nordică:
  - minim 6 metri pe o distanta de 20,96 metri în cazul construcțiilor;
  - minim 6 metri în cazul terenurilor de sport in aer liber.
- Față de frontul stradal, limita sudică:
  - minim 6 metri pe o distanță de 34,81 metri, limitarea față de distanța generată de zona de protecție a drumului național DN79.

### **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 30% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

### **Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pe teren se va face prin latura sudică, din strada privată identificată prin C.F. nr.339311 - Arad. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 m.

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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare.

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.

Se vor asigura parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 5-20 de utilizatori
- Administrativ - 1 loc de parcare (2 angajați - 1 loc de parcare / 10-40 salariați)

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Parcajele verzi se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcuri verzi, strat de pamant și suport de membrana impermeabilă. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzis realizarea de parcuri pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

### **Parcelări:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Propunerea prezentei documentații nu presupune parcelarea imobilului studiat.

**Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1615 din 08 septembrie 2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,  
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier  
Căpriceană Gabriel