

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”,

Municipiul Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH DORIANA - GABRIELA, pr. nr. 350/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. POLICLINICA AS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

Terenul propus spre reglementare se regăsește în U.T.R. 41, subzona funcțională ISsp41 – subzonă construcții și amenajări sportive, conform Planului Urbanistic General Arad al Municipiului Arad aflat în vigoare, prelungit prin HCLM Arad 588 din 14.11.2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;

- **la vest:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;

- **la est:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;

- **la sud:** Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 351422 – 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 de servicii.

- **Funcțiune dominantă:**

- Servicii.

- **Utilizări permise:**

- **IS – Zonă de servicii**

- Construcții pentru sănătate, construcții de sănătate cu caracter ambulatoriu, alimentație publică, farmacii/drogherii, comerț, clădiri administrative, de prezentare, de pază, construcții conexe (construcții tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 40% din suprafața parcelei.

- **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrării in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
- **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Spații verzi amenajate de incinta in proportie de minim 15% din suprafata parcelei.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Amplasarea clădirii se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentației de urbanism.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Dotări tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.
- **Utilizări interzise:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Nu este cazul.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **IS – Zonă de servicii**
- Subzone:**
- **IsC – Zonă căi de comunicație;**
- **IsSV – Zonă spații verzi amenajate;**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 127,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 37242/21.01.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate (nordica):** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate

(intre punctele cadastral 13-26) si la minim 0,00 m fata de limita de proprietate (intre punctele cadastrale (6-13).

- **Fata de limita laterala de proprietate vestica:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate.
- **Fata de limita laterala de proprietate estica:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 7,00 m fata de limita de proprietate.
- **Fata de limita de proprietate sudică:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15% din suprafata 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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pe terenul propus spre reglementare va fi un număr minim de 36 de locuri de parcare.

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 Calea Aurel Vlaicu, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare. Se propune repositionarea accesului carosabil, prin glisarea acestuia inspre vest cu maxim 7,0 metri, racordul existent urmand a fi dezafectat si transformat in zona verde de aliniament. Noul acces carosabil va avea o latime de maxim 7,0 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 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 emitere 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.

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. 875 din 07.06.2024, 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	25404557/18.12.2024	07.06.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	33063/23.12.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214875146/05.12.2024	05.12.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2427/12.02.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923683/13.12.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923684/13.12.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161570/06.12.2024	06.12.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2480/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	37242/21.01.2025	21.01.2026
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	3010/Z1/26.02.2025	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	106073/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	551/12.12.2024	-
13.	MAI, Direcția Generală Logistică	371551/08.01.2025	-
14.	S.C. C.T.P. S.A. ARAD	258/23.12.2024	07.06.2026
15.	Orange România S.A.	AFO342821/18198/16927/ 09.12.2024	09.12.2025
16.	Libra Internet Bank	106/05.02.2025	04.05.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.02.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 12 / 11.03.2025 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău