

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”,

Municipiul Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad și constituie proprietatea privată a PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii, măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 302257 – Arad – documentație de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii” aprobată prin HCLM nr. 91/2024;
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353476 – Arad – documentație de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la vest:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 305766 – Arad, respectiv C.F. nr. 353478 – Arad - documentație de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la est:** strada Pompei.

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 dezvoltare a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

- **Funcțiune dominantă:**

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
- Servicii și dotări complementare.

- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Locuire colectivă
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Locuire colectivă
- **Funcțiuni complementare:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - stații de carburanți.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Sedii de societăți
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Sedii de societăți
- **Utilizări interzise:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Construcții de locuințe colective;
 - Locuințe individuale.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Zonificare funcțională:

- **Z1** - Zonă servicii și dotări complementare;
- **Z2** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **Z3** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **SV** - Subzonă spațiu verde;
- **TE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **CC** - Subzonă căi de comunicație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,80.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+7E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11634/10.10.2023, cota absolută maximă de 138,51 m (108,51 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil:

○ **Z1 - Zonă servicii și dotări complementare**

Parcela nr. 1:

- La 0m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Est

Parcela nr. 2:

- La 0m față de limita din Nord-Est
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest și Sud

○ **Z2 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 3:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La minim 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 4:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 5:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 6:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 11:

- La 5m față de limita din Vest
- La 3m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 12:

- La 3m față de limita din Nord-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 13:

- La 0m față de limita din Nord-Vest

- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 14:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Est și Nord-Est

Parcela nr. 15:

- La 0m față de limita din Nord
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 16:

- La 0m față de limita din Sud
- La 3m față de limita din Nord-Est
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 17:

- La 3m față de Sud
- La minim 10m de Est
- La 5m față de limita din Nord
- La 5m față de limita din Vest

○ **Z3 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 7:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 8:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 9:

- La 14m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr.10:

- La 5m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

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 Municipal Arad nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte.

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, Anexa 5.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din subzona CC. Pentru zonele Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament). Locurile de parcare pot fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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 amplasament se va face din Strada Pompei. 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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru zonele rezidențiale, locuințe colective, Z2 și Z3, compuse din parcele 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, divizarea în vederea autorizării executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 400 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus. Construcțiile noi propuse se vor încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Zona de servicii și dotări complementare - Z1, compusa din parcele nr. 1 și nr. 2, se poate unifica pentru realizarea unei singure parcele mari, care este considerată construibilă, iar construcția se va putea încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului, 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 rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări 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. 1112 din 22.06.2022, 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	15788506/27.03.2023	22.06.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2383/20.02.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214093177/02.07.2023	02.07.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	94642703/5798/5670/ 08.03.2023	08.03.2024
5.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	17579/03.11.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323600/14.12.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322437/28.03.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134082/07.03.2023	07.03.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1220/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11634/10.10.2023	10.10.2024
11.	CET HIDROCARBURI S.A.	821/06.03.2023	06.03.2024
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	109/16.03.2023	-
13.	Transgaz S.A.	94858/2777/13.12.2023	13.12.2024
14.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	61365/Z1/03.08.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1314.03.2024.

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		13.03.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		13.03.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău