

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Zonă depozitare și activități comerciale”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BALOGH DORIANA GABRIELA, pr. nr. 165/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 310960 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad, se propune reglementarea unei zone de depozitare și activități comerciale, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : DN7 / strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 356041 - drum;
- **la vest** : Teren proprietate privată – teren arabil;
- **la est** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318329 - Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351270 - 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 depozitare și activități comerciale.

- **Funcțiune dominantă:**

- Unități depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**

- Servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Producție nepoluantă
- **Funcțiuni interzise:**
 - Funcțiune rezidențială și industrie poluantă.

Zonificare funcțională:

- **ID 54** – unități depozitare și comerț P+1E;
- **Cc 54** – Acces carosabil din drumul public;
- **P 54** – Platforme carosabile și parcaje;
- **TE 54** – Zonă tehnico-edilitară;
- **SP 54** – Zone verzi amenajate;
- **PR gn 54** – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie;
- **PR e 54** – Zonă protecție LEA 20 Kv.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 55,00%;
- C.U.T. maxim: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (111,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6229/10.04.2024.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal este considerat înspre drumul de centură și este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 29 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură.
- Sud: minim 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existent.
- Vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2.
- Est: minim 10,00 m.

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.

Vor fi prevăzute minim 22 de locuri de parcare autoturisme sau conform cu specificul activității desfășurate, prevederilor HG 525/1996, Anexa 5 și Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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 în incintă se realizează din strada Ovidiu (DN 7), cu raze de racordare de minim 9 m și o bandă de decelerare cu lungimea de 35 m, la poziția km 547+030, partea stângă, iar lățimea acestuia va avea minim 7 m pentru partea carosabilă.

Intrarea în incintă este interzisă prin viraj la stânga, marcajul axial în dreptul accesului fiind linie continuă.

Ieșirea din incintă se realizează doar cu relație de dreapta.

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.

Este permisă parcelarea doar în scopul delimitării suprafețelor afectate de servituți datorită rețelelor edilitare care le afectează sau rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a centurii Arad Nord cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de depozitare și activități comerciale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de depozitare și activități comerciale, 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 depozitare și activități comerciale, 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. 974 din 26.06.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19342464/15.03.2024	26.06.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5176/29.02.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214547490/26.02.2024	26.02.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5293/25.03.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922405/01.03.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922406/01.03.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161.216/15.05.2024	15.05.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3265/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6229/10.04.2024	10.04.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	38980/Z1/13.05.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	80/27.02.2024	-
12.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	3025/22.02.2024	-
13.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	4433/10.05.2024	
14.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	38/23.02.2024	23.02.2026
15.	Transelectrica	4676/26.03.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 34 / 02.08.2024

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		01.08.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		01.08.2024

VIZA JURIDICA
 Liliana Pașcalău