

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 56660/A5/27.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

„CONSTRUIRE STAŢIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂŢI”,

Extravilan Municipiul Arad, Judeţul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE şi VLAD IOANA

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE şi VLAD IOANA

- Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform extrasului de C.F. nr. 362222 – Arad, cu accesul din DJ 709C-Strada Câmpurilor-DC 1302.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 362222 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarilor VLAD GRIGORE şi VLAD IOANA, măsoară o suprafaţă totală de 16.613,00 mp şi are categoria de folosinţă arabil în extravilan.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE STAŢIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂŢI”, Extravilan Municipiul Arad, Judeţul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad, măsurând o suprafaţă totală de 16.613,00 mp, se propune reglementarea unei zone de producţie şi depozitare cu un regim maxim de înălţime de P+2E.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 338473 – Arad;
- la vest – DC 1302, respectiv teren domeniul privat al Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 365949 - Arad;
- la est – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 362223 – Arad, canal HCN 16378;
- la sud – terenuri proprietăţi private identificate prin C.F. nr. 338487 – Arad, respectiv C.F. nr. 365955 – 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 producție și depozitare P+2E.

Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:

ISID – Zonă unități de producție și depozitare, parcaje și dotări aferente – cu regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative

Subunități funcționale:

- **ISID** – zonă cu funcțiunea de producție și depozitare, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică;
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulații auto, platforme parcări ;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,24 m (107,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16587/14.09.2023.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate de la stradă, înspre limita vestică, se va realiza o retragere de minimum 10,00 m față de axul DC 1302;

-Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita estică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate;

-Față de limitele laterale, înspre limita nordică și sudică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate.

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 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafata totală a terenului.

Parcaje:

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

În incinta imobilului sunt propuse minim 12 parcări pentru autoturisme, respectiv 5 parcări pentru autocamioane.

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 teren se va face din DC 1302.

Având în vedere necesitatea asigurării accesului la drumul înscris în C.F. nr. 333518 – Arad, a terenului înscris în C.F. nr. 362222 – Arad, care face obiectul prezentului PUZ, s-au promovat și aprobat:

-HCLM Arad nr. 89/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela De 1302/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365949 – Arad;

-HCLM Arad nr. 90/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela A 1351/2/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365955 – Arad;

Conform adresei Municipiului Arad, Direcția Secretar General, Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar nr. ad. 21739/01.04.2024, se exprimă acordul de principiu pentru asigurarea accesului la drumul public.

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 executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorilor. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

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 zonei de producție și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de producție și depozitare, 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 zonei de producție și depozitare, 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. 1747 din 03.10.2022, 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	17492107/24.05.2023	03.10.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	7239/07.04.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214585738/01.04.2024 214183095/07.04.2023	31.03.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9467/09.06.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322558/24.04.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322561/24.04.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161259/05.06.2024 134206/17.05.2023	05.06.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1301/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16587/14.09.2023	14.09.2024
10	C.J. Arad – D.T.I. – S.A.D.P. – C.E.E.A.	16920/19.07.2023	-
11	Municipiul Arad – Direcția Secretar General Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar	21739/01.04.2024	-
12	Municipiul Arad – Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	59978/Z1/09.08.2023	-
13	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	384/29.08.2023	-
14	C.J. Arad – Arhitect Șef	09/20.05.2024	03.10.2024
15	D.S.P. Jud. Arad	177/15.05.2023	-
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	568142/11.05.2023	-
17	M.Ap.N. – Statul Major al Apărării	DT/3758/19.04.2023	-
18	S.R.I.	288885/18.04.2024 276138/19.04.2023	18.04.2025
19	TRANSGAZ S.A.	45056/1281/20.06.2023	20.06.2024
20	TRANSELECTRICA S.A.	6203/12.04.2023	-
21	A.N.I.F.	105/26.04.2024 75/08.05.2023	26.04.2025
22	S.T.S.	17884/10.05.2023	03.10.2024
23	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	101/U/21.04.2023	-
24	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș – S.G.A. Arad	28/19.05.2023	19.05.2025
25	Procură specială/ Încheiere de autentificare	3104/11.10.2022	-
26	Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimie Arad	730/11.07.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. / .2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		27.06.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău