

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă logistică/depozitare”,
Municipiul Arad, extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 341936 – Arad
Beneficiar: S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L.
Proiectant: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- beneficiar: S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L.;

- elaborator: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr.nr. 21/2021

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 341936 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 341936 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. BILUX LOGISTIK S.R.L., măsoară o suprafață totală de 10.770,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă logistică/depozitare”, Mun. Arad, extravilan, pe parcela identificat prin C.F. nr. 341936 – Arad, se propune construirea unei zone logistice/depozitare, și măsoară o suprafață totală de 10.770,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – proprietăți private – TF 2383 – pășune;
- la vest – P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 315/2016 – “Spații prestări servicii auto, depozitare și activități conexe” C.F. nr. 341935 – Arad;
P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 26/2022 – “Zonă de producție și depozitare”, C.F. nr. 326999 – Arad;
- la est – proprietate privată – C.F. 326727 – Arad, arabil;
- la sud – domeniu public DJ 682 – C.F. 350519 – 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 construire a unei zone logistice/depozitare.

• **Funcțiuni dominante:**

- industrie (depozitare)

• **Funcțiuni complementare:**

- Zonă administrativă;

- Mică producție/asamblare;
 - Garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim);
 - Accese pietonale și auto;
 - Rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate;
- **Utilizări permise:**
 - Construcția de spații producție și depozitare
 - Unități și spații de servicii, comerț și administrative
 - Depozitare produse Agricole, inclusiv baze de utilaje
 - Zona administrativa aferenta;
 - Zona comerț propriu (showroom propriu);
 - Utilități și rețele tehnico-edilitare
 - Parcaje, drumuri și platforme;
 - Corturi, copertine provizorii;
 - Spații verzi amenajate;
 - **Utilizări interzise:**
 - Funcțiuni rezidentiale;
 - Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
 - Depozite de deșeuri;
 - Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)

Zonificare funcțională:

- **ID1** – unități industriale (depozitare)
- **IS1** – unități administrative aferente
- **SP1** – spații verzi
- **Te1** – zone tehnico-edilitare
- **Cc1** – căi de circulație interioare și platforme

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E parțial**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (123, 00 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41289/28.02.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 10 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 4 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 27 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 12 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru „industrie” se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 20,00%.

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.

Vor fi prevăzute minim 20 de locuri de parcare (10 locuri pentru mașini, respectiv 10 locuri pentru autotrenuri).

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 realizează prin servitute de trecere, printr-un punct de racord existent, care are autorizat accesul carosabil din drumul județean DJ 682, la km 101+350 partea dreaptă, prin amenajarea unei intersecții în "T", între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar (drum de incintă) cu două benzi de circulație.

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.

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.

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, 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. 228 din 08.02.2021, 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	12381980/27.01.2023	08.02.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19948/08.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214463744/17.11.2023	17.11.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	133/13.10.2022	-
5.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	2897/20.02.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720997/02.11.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322689/15.05.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139417/10.11.2023	10.11.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1088/2021	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41289/28.02.2023	28.02.2024
11.	Transelectrica	14711/11.10.2022	-
12.	Consiliul Județean Arad Direcția Tehnică Investiții – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri	25904/04.11.2022	08.02.2024
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	465/18.10.2022	-
14.	Transgaz	85842/31.10.2022	31.10.2023
15.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	15222/28.10.2022	-
16.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	127/27.03.2023	-
17.	MAI, Direcția Generală Logistică	584442/19.10.2022	-
18.	Ministerul Apărării Naționale	DT/10319/17.10.2022	-
19.	Serviciul Român de Informații	236200/13.10.2022	13.10.2023
20.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	167/U/05.07.2023	-
21.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	190/30.12.2022	-
22.	Consiliul Județean - Direcția Arhitect-Șef, Serviciul U.A.T.B.D.GIS	16691/18541/07.08.2023	-
23.	Consiliul Județean - Direcția Arhitect-Șef	13/07.08.2023	08.02.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.09.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 45/20.11.2023

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		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.11.2023

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău