

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire hală service tir, corp administrativ, hale depozit frig şi parcare”

intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, judeţul Arad

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364564, 364587-Arad

Proprietar/dezvoltator: S.C. NCA SPED NCA S.R.L.,

Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: S.C. NCA SPED NCA S.R.L.

- Proiectant general S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Mircea T. ŞOIMA, pr.nr. 177/2022;

### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea sud vestică a intravilanului Municipiului Arad în zona industrială Sud Arad- Zădăreni adiacent DJ 682.

### **Situaţia juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 364564, 364587- Arad, au categoria de folosinţă paşune în intravilan şi constituie proprietatea privată a S.C. NCA SPED NCA S.R.L., măsurând o suprafaţă totală de de 9.430 mp (9.213mp + 217mp).

### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 364564, 364587- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de activităţi economice mixte de servicii, comerţ şi depozitare, logistică împreună cu funcţiuni complementare.

Realizarea accesului rutier la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 364440. Conform HCLM Arad nr 47 din 31.01.2023 se propune ca accesul din terenul înspre DJ 682 să se realizeze printr-o minigrație cu raza minimă de 6,00m, respectiv raza maxima 13,50m, iar drumul colector va avea carosabil cu lățime de 7,00m, cu alei pietonale, de 1,50m, și zonă verde de 1,00m, drum ce va fi utilizată pentru accesul la parcela reglementată cât și pe restul parcelelor cu acces din acesta.

La obiectivul studiat se va amenaja 1 (un) acces rutier, din terenul identificat cu nr. CF. 364440-Arad

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** terenuri proprietăți private, pășuni în intravilan, identificate prin C.F. nr. 364561, 364588, 364567- Arad
- la vest:** canal HCN 2568 identificat prin CF nr. 364448 Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 364440- Arad ce se intenționează a se reglementa în drum de acces și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire” aprobat prin HCLM Arad 47 din 31.01.2023;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 364563 – Arad, documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 92/14.02.2024 - PUZ și RLU „Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități;

#### **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 edificare a unei subzone funcționale de activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare, logistică împreună cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 28 din 31.08.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM Arad 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principiu cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare (clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare, unități de întreținere/mentenanță autoturisme și autocamioane, ateliere pentru activități profesionale tehnice (electronice, piese mecanice, instalații utilaje, mobilier, produse artizanale);

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- industrie, producție nepoluantă cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- **Utilizări interzise:**

- activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;
- funcțiuni rezidențiale, unități de învățământ, lăcașe de cult sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul industrial al zonei;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

**Zonificare funcțională:**

- **ISCD – prestări servicii, comerț și depozitare.**

- Cc – căi de comunicație
- Sp- spații verzi amenajate.
- TE – dotări tehnico-edilitare.
- P- parcări.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20;

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28677/04.01.2024.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *A.03 Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

Conform planșei anexă – „*A.03 Reglementări urbanistice*”.

##### **• Amplasare față de frontul stradal :**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre terenul identificat prin CF nr. 364440 Arad. Retragera limitei maximului edificabil față de aliniament este de 0,00 m.

##### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- Retragera minimă a obiectivelor propuse este de jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita de proprietate.

##### **• Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară este 2,50 m față de marginea superioară a taluzului canalului HCN 2568

#### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*A.03 Reglementări urbanistice*” terenurile studiate se vor unifica în vederea constituirii unei subzone funcționale de activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare, logistică împreună cu funcțiuni complementare. Nu se propune o alta parcelare.

#### **Spații verzi:**

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 20% pentru funcțiunea de servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

#### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, activități economice mixte de servicii, comerț și depozitare, logistică împreună cu funcțiuni complementare, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform propunerii de mobilare a parcelei sunt propuse 23 de locuri de parcare pentru autoturisme și 25 de locuri de parcare 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.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est, din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 364440. Conform HCLM Arad nr 47 din 31.01.2023 se propune ca accesul din terenul înspre DJ 682 să se realizeze printr-o minigrație cu raza minimă de 6,00m, respectiv raza maxima 13,50m, iar drumul colector va avea carosabil cu lățime de 7,00m, cu alei pietonale, de 1,50m, și zonă verde de 1,00m, drum ce va fi utilizat pentru accesul la parcelele reglementate, cât și pe restul parcelelor cu acces din acesta.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 12,00 m.

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 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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, 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, 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. 804 din 04.05.2022, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	19028/04.12.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322721/20.06.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322722/20.06.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	16535/21.09.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 3234/2022	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	78455/Z1/10.10.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17538629/16.10.2023	04.05.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214326420/31.07.2023	31.07.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134207/12.05.2023	12.05.2024
10	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	528/11.10.2023	-
11	Orange Romania Communications S.A.	144/24.05.2023	-
12	Autoritate Aeronautică Civilă Română	28677/04.01.2024	04.01.2025
13	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- ANIF- Arad	245/23.10.2023	-
14	Acord Banca Transilvania	193614/14.02.2024	-
15	Studiu Geotehnic	233/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.01.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 12/12.03.2024.

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**

Șef serviciu,  
arb. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

**VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău**