

RAPORT DE SPECIALITATE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

- Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU;
- Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea de Nord a extravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de servicii/comerț și industrie nepoluantă împreună cu funcțiuni complementare.

Parcela este amplasată adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 75 din 31.03.2014;
- la vest:** canal de irigații CN 1347, identificat în CF 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament identificat în CF 338049;
- la est:** teren proprietate publică strada Câmpurilor- DC 1348, identificat în CF 333518;
- la sud:** teren proprietate privată, arabil în extravilan identificat în CF 338067;

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 mixte de servicii/comerț și industrie ușoară cu regim de înălțime maxim de S+P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 03.11.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 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.

• Funcțiunea principală:

- funcțiunea dominantă: zonă mixtă compusă din servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă;

• Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), depozitare, logistică (administrație, sedii societăți private), industrie ușoară nepoluantă (mici activități productive manufacturiere), dotări
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

• Utilizări interzise:

- interzicerea schimbării funcțiunilor propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a obiectivelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *U.3 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 – „*U.3 Reglementări urbanistice*”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Est – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 40,52 m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 7,00 m.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de minim 3,50 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Vest – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este minim 4,60 m față de canal pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal. Pentru construcțiile care adăpostesc funcțiunile care fac obiectul prezentei documentații se va impune o retragere de minim 22,65 m față de limita de proprietate.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice*” nu sunt impuse parcelări.

Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150 mp pentru cladiri insiruite și respective 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate între ele.

- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% pentru funcțiunea mixtă de servicii/comert și industrie nepoluantă 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.*

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 parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona estică din str. Câmpurilor, DC 1348 printr-un acces cu o ampriză de 12,12 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

Parcări:

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, zonă mixtă de servicii/ comerț și industrie nepoluantă, sunt propuse minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona construibilă) conform planșei „U.3 Reglementări urbanistice” 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.*

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorilor privați/proprietarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1677 din 17.08.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
Arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan Andrei Săvan