

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 22425/A5/15.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire spațiu comercial- magazin de mobilă”
intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad
Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA;
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului municipiului iar accesul se va realiza din zona nordică a terenului propus spre reglementare din calea Aurel Vlaicu identificat prin CF. nr. 365370- Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 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. 334343- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr. 365370 - Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 334338 - Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 357294 - Arad;

-la sud: teren proprietate publică, identificat în CF nr. 334385 - Arad (Linia CF 223, Interval Arad Vest - Nadlac, Km CF 5+211 - Km CF 12+961);

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 servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 09 din 22.03.2023, 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: funcțiuni de servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - birouri, sedii administrative
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - zone pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
 - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - locuire;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- S** - SPAȚIU COMERCIAL/SERVICII
- C** - CAI DE COMUNICATIE
- Cc** - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA
- P** - PARCĂRI ÎN INCINTĂ
- SP** - SPAȚII VERZI AMENAJATE

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 52%;
- C.U.T. maxim admis: 1,04;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru subzona funcțională de servicii și comerț cu înălțimea maximă a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 114,82 m (105,82 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22848/21.08.2023.

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 *03URB 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 – „*03URB Reglementări urbanistice*”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de minim 16,25m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 4.50-5.00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „*03URB Reglementări urbanistice*” terenul studiat nu se va parcela.

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 pentru toate funcțiunile propuse 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, subzonă funcțională de servicii și comerț, 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 documentației anexate se vor realiza minim 15 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

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 realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din calea Aurel Vlaicu terenul identificat în CF. nr. 365370- Arad.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 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 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 emitere 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 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. 971 din 06.06.2022, 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.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14845/19.09.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322944/09.08.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322945/09.08.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	14280/31.07.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2007/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	101549/Z1/04.01.2024	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17766389/26.09.2023	06.06.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214280036/29.06.2023	29.06.2024
9.	Orange Romania Communications SA	177/13.07.2023	-
10.	Compania Națională de Căi Ferate SA-Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara	110-ALG-2023	06.06.2024

11.	Comisia de Sistematizare a Circulației- Primăria Municipiului Arad	93665/Z1/12.12.2023	-
12.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134497/14.11.2023	14.11.2024
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	375/12.07.2023	-
14.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	22848/21.08.2023	21.08.2024
15.	Transelectrica	10611/10.07.2023	-
16.	Transgaz	71435/27.09.2023	27.09.2024
17.	Studiu Geotehnic	232/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 14/15.03.2024.

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,
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

**VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău**