

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE
(CONSTRUIRE HALĂ PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE P+1E)”,
Extravilan Municipiul Arad, Judeţul Arad, DJ 682,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform C.F. nr. 326984 – Arad, cu accesul din DJ 682, prin intermediul parcelei identificate prin C.F. nr. 326999 – Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 326984 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., măsoară o suprafaţă totală de 13.000,00 mp şi are categoria de folosinţă arabil în extravilan.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE P+1E)”, Municipiul Arad, Judeţul Arad, extravilan, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad, măsurând o suprafaţă totală de 13.000,00 mp, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei hale de producţie şi depozitare P+1E.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – păşune/fâneaţă – UAT Municipiul Arad, TF 2383;
- la vest – teren arabil extravilan, C.F. nr. 344168 – Arad;
- la est – teren curţi construcţii C.F. nr. 326999 Arad - H.C.L.M. Arad nr. 26 din 18 ianuarie 2022 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU): „Întocmire P.U.Z. şi R.L.U – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE”, extravilan Municipiul Arad, C.F. nr. 326999– Arad, judeţul Arad, S.C. Accendis Trading S.R.L.;
- la sud – DJ 682 Arad - Zădăreni.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone în vederea construirii unei hale de producţie şi depozitare P+1E.

Zonificare funcţională:

Unitate funcţională dominantă:

U id – unităţi industriale (producţie şi depozitare)

Subunităţi funcţionale:

IS – unităţi administrative aferente

SPv – spații verzi
Ted – zone tehnico-edilitare
Cc 1 – căi de circulație interioare și platforme
Cc 2 – acces incintă și viitor drum colector

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este cea industrială (producție și depozitarea aferentă)

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: zona administrativă, 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 de producție și depozitare;
- zona administrativă aferentă;
- zona comerț propriu (showroom propriu);
- utilități și rețele tehnico-edilitare;
- parcaje, drumuri și platforme;
- corturi, copertine provizorii;
- spații verzi amenajate.

Utilizări interzise:

- funcțiuni rezidențiale;
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,48 m (111,48 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25145/06.12.2023.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 10,00 m.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Minim 34,00 m față de frontal stradal (DJ 682 Arad – Zădăreni);
- Minim 32,00 m față de limita posterioară;
- Minim 5,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției.

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 minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 29% din suprafata totală a terenului.

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, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Pe parcela care se reglementează se vor asigura locuri de parcare/garare pentru minim 18 mașini și 8 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 va face din DJ 682 Arad – Zădăreni, printr-o intersecție în formă de litera “T”, intersecție realizată pe proprietatea învecinată (teren al aceluiași beneficiar) și aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 26/2022. Conform Cod Civil art. 755 alin. (1), servitutea se instituie doar în cazul unui alt proprietar al terenului afectat de această sarcină. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 326999 – Arad, respectiv C.F. nr. 326984 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelei identificate prin C.F. nr. 326984 – Ara, pentru a fi asigurat accesul la drumul public.

Se propune executarea unui drum colector în prelungirea celui aprobat pe parcela alăturată (a aceluiași beneficiar) prin HCLM Arad nr. 26/2022.

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.

Circulațiile pietonale se vor face între zona de parcaje auto și zona administrativă.

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 studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

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 zonei de producție și depozite predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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. 974 din 21.05.2021, 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	18810798/21.12.2023	21.05.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	19949/31.10.2022	-
3	Delgaz Grid S.A.	214606123/15.04.2024	15.04.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	4341/14.03.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720999/04.11.2022	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322688/15.05.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161163/05.04.2024	05.04.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1840/2021	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25145/06.12.2023	06.12.2024
10	C.J. Arad – D.T.I. – S.A.D.P. – C.A.A.C.	7898/04.04.2024	21.05.2024
11	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	576/28.10.2021	-
12	C.J. Arad – Arhitect Șef	08/16.05.2024	21.05.2024
13	A.A.C.R.	25145/06.12.2023	06.12.2024
14	Orange Romania Communications SA	132/13.10.2022	-
15	D.S.P. Jud. Arad	466/18.10.2022	-
16	M.A.I.	584441/18.10.2022	-
17	M.Ap.N.	DT 10309/14.10.2022	-
18	S.R.I.	329928/10.05.2024	10.05.2025
19	TRANSGAZ S.A.	36966/26.04.2024	26.04.2025
20	TRANSELECTRICA S.A.	16985/25.11.2022	-
21	A.N.I.F.	129/18.06.2021	-

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. 28/28.06.2024.

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

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău