

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 4247/18.01.2024

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:
„Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

- Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Încadrarea în localitate

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

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 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. 364613- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) împreună cu funcțiuni complementare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364608, având categoria de folosință pășune;
- la vest:** canal CN 2442 identificat în CF nr. 364609;
- la est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364606 Arad, având categoria de folosință pășune;
- la sud:** terenuri proprietăți private, documentație în curs de elaborare PUZ și RLU „Unitate logistică și dotări suport/Arad-Zona Industrială Sud, F.N.” pe parcelele identificate

în C.F.nr. 364602 si C.F.364749;

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 mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) cu regim de înălțime maxim P+E/Er.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 35 din 03.12.2021, 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: funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii);

• Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

- clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, depozitare, comerț, servicii, construcții administrative
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- construcții tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și perdele protecție;

• Utilizări admise cu condiții:

- toate tipurile de obiective propuse prin RLU 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:

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

• ISpr– funcțiune predominanta - zonă prestări servicii

- **ED** - subzonă construcții edilitare
- **Ccr** - subzonă circulații rutiere, platforme parcare
- **Psv** - subzonă spatii verzi amenajate, perdele de protectie

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+E/Er cu înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,32 m (112,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22668/31.10.2022.

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 *03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi și de protecție

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

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

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 m și 7,20 m .

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 5,00 m și 15,00 m.

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

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 6,50 m și 22,50 m.

Parcelarea:

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

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire. Conform soluției prezentate în planșa „*03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională*” se propune o subzonă verde de 2.191,30 mp reprezentând 20,32 % din suprafața totală a terenului.

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 DJ 682, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364606 Arad perpendicular pe acesta. Posibilitățile de acces (intrare -ieșire) de la incinta propusă spre reglementare vor avea o ampriză de 9,10 m fiind propuse un număr de 2 (două).

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, industrie nepoluantă/depozitare (dezmembărări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii); 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*.

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. 1084 din 29.07.2020, 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