

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH DORIANA, pr. nr. 334/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 334318 – Arad, cu accesul din Calea Aurel Vlaicu.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 mp și are categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 70, ISps70 – subzonă prestări servicii, din PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023.

Pentru terenul studiat s-a întocmit o documentație de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

În baza acestui P.U.D. aprobat în anul 2002, a fost edificată pe jumătatea posterioară a terenului o construcție cu destinația de hală depozitare, pentru care a și fost amenajat un acces rutier la Calea Aurel Vlaicu.

Cele 2 jumătăți ale terenului inițial sunt separate una față de cealaltă, prin 2 fâșii de teren care au destinația de drum, astfel încât fiecare să fie deservită de acest drum privat.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu - „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se propune reglementarea unei zone de prestări servicii/comerț.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la nord: Calea Aurel Vlaicu și teren privat curți construcții, identificat prin C.F. nr. 335502 - Arad;

-la vest: teren în proprietatea UAT Arad cu destinație drum, identificat prin C.F. nr. 334325 – Arad, De 1454 proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 334321 – Arad și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360581 – Arad;

-la sud: teren proprietate privată cu destinație căi de comunicații, identificat prin C.F. nr. 334322 – Arad proprietar S.C. LANDISA PLANT S.R.L., terenuri proprietăți privată S.C. GF CASTING SOLUTIONS

ARAD S.R.L., identificate prin C.F. nr. 334324, 343415, 343413, – Arad:

-la est: teren proprietate privată cu construcții de servicii, identificat prin C.F. nr. 334326 -Arad, reglementat prin H.C.L.M. Arad nr. 280 din 27 septembrie 2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SHOWROOM, SERVICE, TINICHIGERIE AUTO SI HALA DEPOZIT” la iesirea din Arad, DN 7 spre Pecica, beneficiar S.C. MOTORTEC S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.: zonă de prestări servicii/comerț

Prin documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, menționată mai sus, nu se modifică destinația terenului conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023 și nici cea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sere profesionale modulare, cladire cu funcțiune mixta – administrativ și depozitare;
- b) amenajări exterioare: umbrare și pergole;
- c) amenajări în incintă: alei carosabile și pietonale de incintă, parcări;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) amenajare accese carosabile în incintă;
- f) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- g) realizare imprejmui, elemente de signalistică și publicitate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 20, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Pentru construcțiile principale – sere profesionale și hala birouri și depozitare, regimul de înălțime maxim propus este: **Parter** pentru sere și **P+1Ep** pentru hala birouri și depozitare.

Amândouă construcțiile vor avea: **Hmax la streșină/atic = 6,00 m** și **Hmax la coamă = 7,00 m**.

Pentru corpul de cladire tip container (birou gestionar), regimul de inaltime propus este **Parter**, cu **Hmax = 3,0 m**.

Structurile pentru umbrare vor avea **Hmax = 6,00 m**.

Este permisă amplasarea elementelor de signalistică de tip totem, element publicitar, cu **Hmax = 10,00 m**.

Regimul de înălțime maxim propus respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16079/02.08.2024, care prevede:

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-8 de 7,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 9-12 de 3,00 m, respectiv cota absolută maximă de 110,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 3,00 m înălțimea maximă a construcției);

-Respectarea înălțimii maxime a totemului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a totemului).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Ansamblul de construcții sere, administrativ și depozitare:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 50,00 m;
- La sud: minim 5,00 m
- La vest: minim 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curbă a terenului;
- La est: minim 50,00 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 40,00 m;
- La sud: minim 50,00 m;
- La vest: minim 45,00 m;
- La est: minim 65,00 m.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15% din suprafața 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.

În vederea stabilirii numărului de locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse pe amplasament, s-a avut în vedere Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 187/28.03.2024.

Pentru construcțiile comerciale de tip en-detail se va realiza 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, respectiv minim 17 locuri de parcare. Pentru serele de depozitare se vor aloca minim 2 locuri de parcare, iar pentru zona administrativă se vor aloca minim 3 locuri de parcare. Astfel, în incinta propusă, în zona de acces, se propune o parcare de autoturisme pentru minim 22 locuri de parcare.

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 la incintă se va face din Calea Aurel Vlaicu și va fi prevăzut doar pe sensul de mers spre Arad, ieșirea din incintă va fi doar cu ieșire obligatoriu la dreapta. În stânga și în dreapta terenului reglementat există sensuri giratorii care permit rezolvarea circulației. Lățimea părții carosabile va fi de minim 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.

În fața serelor și a halei se propune realizarea unei alei pietonale, cu o lățime de 7 m realizată cu pavaj.

În incintă se propune amenajarea unor zone destinate expunerii plantelor decorative propuse spre vânzare. În jurul acestor zone se vor realiza circulații carosabile cu finisaj piatră spartă cu lățimea de 4,00 m.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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 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 prestări servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de prestări servicii/comerț, 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 de prestări servicii/comerț, 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. 520 din 03.04.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	20047349/21.05.2023	03.04.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	12558/03.06.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214640672/15.05.2024	15.05.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9019/23.05.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922784/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922783/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161214/14.05.2024	14.05.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 970/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16079/02.08.2024	02.08.2025
10	S.C. C.T.P. S.A. Arad	235/24.05.2024	03.04.2026
11	Comisia de sistematizare a circulației	49853/2/Z1/01.07.2024	-
12	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	47677/Z1/20.06.2024	-
13	Orange Romania Communications S.A./	432511_AR/ 16.05.2024	-
14	D.S.P. Jud. Arad	231/15.05.2024	-
15	CEC BANK – SUCURSALA ARAD	AR/B/6816/10.07.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 36 / 19.08.2024.

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		09.08.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău