

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 31459 /A5/ 08.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă industrială, comerț, servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Ovidiu, nr. 55,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 360104 – Arad;

C.F. nr. 363275 - Arad; C.F. nr. 363276 - Arad

Proprietari: SĂBĂU GHEORGHE, SĂBĂU MONICA MIORIȚA, SEBASTIAN LIVIU-DAN, RADU
ANGELICA-EVRICA, SELEJAN PETRU-MIRCEA

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

- **Proprietar:** SĂBĂU GHEORGHE, SĂBĂU MONICA MIORIȚA, SEBASTIAN LIVIU-DAN, RADU
ANGELICA-EVRICA, SELEJAN PETRU-MIRCEA

- **Dezvoltator:** S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.;

- **Proiectant general:** S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 12/2021

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 360104 – Arad, C.F. nr. 363275 – Arad, C.F. nr. 363276 – Arad, Strada Ovidiu, nr. 55.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 360104 – Arad, C.F. nr. 363275 – Arad, C.F. nr. 363276 – Arad și constituie proprietatea privată a SĂBĂU GHEORGHE și SĂBĂU MONICA MIORIȚA pentru C.F. nr. 360104 – Arad, SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA pentru C.F. nr. 363275 – Arad, respectiv SELEJAN PETRU-MIRCEA pentru C.F. nr. 363276, măsoară o suprafață totală de 20.609,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă industrială, comerț, servicii”, Mun. Arad, intravilan, Strada Ovidiu, nr. 55, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 360104 – Arad, C.F. nr. 363275 – Arad, C.F. nr. 363276 – Arad, se propune reglementarea unei zone industriale, comerț, servicii, măsurând o suprafață totală de 20.609,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 362652 – Arad;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 356129 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360097 – Arad;
- la sud – teren identificat prin C.F. nr. 350816 – canal, respectiv C.F. nr. 356041 – Arad – DN7 (strada Ovidiu).

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 reglementarea a unei zone industriale, comerț, servicii.

- **Funcțiune dominantă:**

- Parcela 01: servicii și comerț;
- Parcelele 02 și 03: industrie nepoluantă, servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**

- Rețea stradală nouă, modernizare drumuri existente, parcaje, acces din DN7 și la fiecare parcelă
- Spații plantate, amenajate
- Platforme de gospodărie comunală
- Echipare edilitară (bransament apă, bransament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc).

- **Utilizări interzise:**

- Industrie – producție poluantă
- Locuire permanentă
- Creșe, grădinițe, școală
- Unități de producție agrozootehnică (creșterea și sacrificarea animalelor)
- Crematorii
- Spitale, cabinete medicale care au și săli de tratamente și operații (excepție cabinete medicale individuale, stomatologice).

- **Interdicții definitive:**

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0m de la axul LEA 20kV
- În zona de protecție a DN7 - 22m de la marginea carosabilului
- În zona de protecție a canalului ANIF – 2,5m de la margine
- În afara zonelor de implementare a construcțiilor stabilite prin reglementările PUZ.

Zonificare funcțională:

- **ID.S.** – unități industriale nepoluante, servicii, comerț - 3 loturi;
- **SP** – spații verzi;
- **C** – căi de comunicație (carosabil și pietonal, parcări).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30%;
- C.U.T. maxim: 0,6.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 pentru zonele de industrie, comerț și servicii, respectiv cota absolută maximă de 118,00 față de NMN. Se admite pe parcela 01 o înălțime maximă de 17,50 m pentru obiectele de semnalistică. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22847/09.11.2023.

Retrageri ale maximului edificabil 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.

- **Pentru parcela 01 - CF 360104 ARAD:**
 - 32,00m de limita de proprietate spre DN 7;
 - 3,00m față de limita de proprietate spre vest;
 - 4,00m față de limita de proprietate spre nord (C.F. nr. 363276 – Arad);
 - 2,00m față de limita de proprietate spre est (spre C.F. nr. 338692 – Arad).

- **Pentru parcela 02 - CF 363275 Arad:**
 - 22,28 – 25,00m de limita de proprietate spre carosabil DN 7 (strada Ovidiu);
 - 3,00m față de limita de proprietate spre est și spre vest;
 - 0,00 m față de limita de proprietate spre vest (spre C.F. nr. 356129 – Arad);
 - 61,27m – 65,30m față de colțul terenului spre nord.

- **Pentru parcela 03 - CF 363276 Arad:**
 - 3,00m față de limita de proprietate spre vest și spre nord;
 - 4,00m față de limita de proprietate spre sud (spre C.F. nr. 360104 – Arad);
 - 8,00m față de limita de proprietate spre est (spre C.F. nr. 360097 – Arad);
 - 21,85m față de colțul terenului spre nord.

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.

Pe fiecare dintre cele trei parcele se vor amenaja spații verzi în procent minim de 20% din suprafața parcelei.

În cazul în care pe anumite parcele se va prevedea doar funcțiune de comerț/servicii acestea vor avea un procent de minim 15% spații verzi.

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.

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 drumul colector propus (extindere a drumului colector existent) drum cu o lățime a carosabilului de 7,00m. Accesele la fiecare parcelă vor avea razele de racordare conformate pentru accesul camioanelor. Acest drum colector va fi legat de DN 7, printr-un acces carosabil propus, în zona kilometrului 547+214km – 547+321km. Accesul propus și avizat este numai cu relație de dreapta, cu pene de accelerare/decelerare, fiind interzis virajul la stânga. Accesul va trece peste un podeț tubular Ø600mm cu L=10,00 m care va asigura continuitatea șanțului existent de-a lungul DN 7.

Accesul la cele 3 incinte se va face din drumul colector propus

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

Fiecare incintă va avea câte un acces din drumul colector, racordat la acesta cu raze conform Normativelor de proiectare a drumurilor și intersecțiilor și cu structura rutieră proiectată similar cu cea a drumului colector.

Parcela 03 - CF 363276 va avea accesul realizat printr-o legătură carosabilă cu drumul colector, cu partea carosabilă de 7,00m lățime. Acest drum de legătură cu drumul colector va avea un prospect de 12,00m cu partea carosabilă de 7,00m, trotuare și spații verzi.

Drumul de legătură va fi realizat astfel: 6,00m lățime pe parcela 03 - CF 363276 și 6,00m lățime pe parcela învecinată CF 360097 – pentru care s-a prezentat acceptul notarial al proprietarului.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativile 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.

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 destinat investițiilor este compus în prezent din trei parcele 01-03 aflate în proprietatea unor persoane fizice diferite. Parcelele se vor putea dezmembra astfel încât drumul colector, accesul din DN7, drumurile de incintă, parcările, echiparea edilitară aferentă să poată fi donate către municipalitate pentru a fi luate în administrare.

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 branșamentelor 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 industriale, comerț, servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilelor din zonă, 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 industriale, comerț, servicii, 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. 1259 din 22.07.2022, 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	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17614712/19.09.2023	22.07.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	11739/20.06.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214234481/29.05.2023	29.05.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18940/28.11.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322810/20.06.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322809/20.06.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161037/06.02.2024	06.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3494/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22847/09.11.2023	09.11.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	61074/Z1/28.08.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	328/30.06.2023	-
12.	Comisia de sistematizare a Circulației	31810/Z1/02.05.2023	-
13.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. Hotărârea nr. 705/21.12.2023 privind preluarea în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad a sectorului de drum național DN7, km 546 + 826 la km 549 + 310.	340/94/05.03.2021	-
14.	Transgaz S.A.	4413/17.01.2024	17.01.2025
15.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	138/14.07.2023	14.07.2024
16.	Apele Române	64/25.10.2023	25.10.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 16 / 08.04.2024

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	Gabriel Căpriceană		.04.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău