

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă de servicii- sală multifuncţională şi acces din Calea Aurel Vlaicu”
Municipiul Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, judeţul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527-Arad
Iniţiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;
Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- iniţiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Doriana Gabriela P. BALOGH, pr.nr. 157/2022;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului Municipiului Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, are categoria de folosinţă curţi construcţii şi constituie proprietatea privată a S.C. MR. FAB S.R.L. măsurând o suprafaţă totală de de 4.500 mp.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de servicii şi comerţ împreună cu funcţiuni complementare.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate publică, Str. Ştefan Teneţchi/Centura Nord Arad identificat în CF nr. 333528 şi 335489 şi Zona Industrială Nord Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) “Construire hotel în regim de înălţime D+P+8Etaje ” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 97 din 30 mai 2008 identificat în CF nr. 335491;
- la est:** teren curţi construcţii - proprietate privată - Plan Urbanistic de Detaliu „Construire autogară în regim de înălţime P+E” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 213 din 3 august 2016, pe parcela identificată prin C.F. nr.

335493 – Arad;

teren curți construcții - proprietate privată- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Construire showroom și birouri și hală depozitare” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 298 din 31 mai 2023 pe parcela identificată prin C.F. nr. 335492;

-la sud: teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr.333529;

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 de servicii și comerț cu regim de înălțime maxim P+2E cu sau fără subsol.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 16 din 05.05.2023, 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: zonă de servicii și comerț de interes general;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- zonă de servicii și comerț (bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, coafură, sală jocuri etc.);
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- servicii hoteliere și spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.

- **Utilizări interzise:**

- activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- **Interdicții temporare:**

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **IS70** – Unități servicii de interes general
 - **Cc70** – Accese carosabile din drumul public
 - **PrCc 70** – Zonă protecție DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi
 - **P70** – Platforme carosabile și parcaje
 - **Pp70** – Zone pietonale
 - **SP70** – Zone verzi amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă a obiectivului de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,60 m (106,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25722/21.09.2023.

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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *02A Reglementări urbanistice- Zonificare* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „*02A Reglementări urbanistice- Zonificare*”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Sud – Retragerea limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 14,00 m - 34,00m .

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Vest – Retragerea minimă a limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 0,00 m. (se are în vedere posibila comunicare între clădiri).

- La Est – Retragerea minimă a limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,60 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Nord – Retragerea limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 15,40 m -15,60 m.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „*02A Reglementări urbanistice- Zonificare*” terenul nu se va parcela.

Este permisă parcelarea în scopul rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi, cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 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*.

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, zonă de servicii și comerț, sunt propuse un număr de cca. 42 locuri de parcare în zona sudică spre Calea Aurel Vlaicu iar înspre Str. Ștefan Tenetchi la nord, vor fi amenajate la sol cca. 12 locuri parcare conform planșei „02A Reglementări urbanistice- Zonificare”.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de comerț și 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*.

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 zona sudică din calea Aurel Vlaicu printr-un acces cu o ampriză de 7,00 iar un al doilea acces cu rol de aprovizionare se va realiza din zona de nord din strada Ștefan Tenetchi având o ampriză a accesului de 7,00m.

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.

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 ansamblului 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. 1930 din 09.11.2022, 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	15244/25.09.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322981/09.08.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322980/09.08.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	8810/11.05.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 1532/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	72572/Z1/15.09.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17440951/04.10.2023	09.11.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214195950/26.04.2023	26.04.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134.423/26.09.2023	26.09.2024
10.	Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului	214/08.08.2023	-
11.	Orange România S.A.	150/14.06.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	395/27.07.2023	-
13.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	25722/21.09.2023	21.09.2024

14.	CNAIR - DRDP	340/817/20.09.2023	-
15.	Acord PIRAEUS BANK ROMANIA S.A. (FIRST BANK S.A.)	1354/13.11.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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 Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău