

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„HELIOS 2 – Parc fotovoltaic și racordare la SEN, producție și depozitare”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea 6 Vânători, F.N.,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 338905 – Arad;
nr. 338939 – Arad; nr. 338992 – Arad; nr. 338999 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: AOT ENERGY S.R.L.
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: AOT ENERGY S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 320/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F.-urile nr. 338905 – Arad, nr. 338939 – Arad, nr. 338992 – Arad, nr. 338999 - Arad, Calea 6 Vânători, F.N.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 338905 – Arad, nr. 338939 – Arad, nr. 338992 – Arad, nr. 338999 – Arad, și constituie proprietatea AOT ENERGY S.R.L., măsurând o suprafață totală de 206.274,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „HELIOS 2 – Parc fotovoltaic și racordare la SEN, producție și depozitare”, Mun. Arad, intravilan, Calea 6 Vânători, F.N., pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 338905 – Arad, nr. 338939 – Arad, nr. 338992 – Arad, nr. 338999 - Arad, se propune reglementarea unui parc fotovoltaic și racordare la SEN, producție și depozitare, măsurând o suprafață totală de 206.274,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Terenuri proprietăți publice – drumuri de exploatare, Grup Feroviar Roman identificat prin C.F. nr. 338822 – Arad, respectiv terenuri arabile – proprietăți private;
- **la vest** – Terenuri proprietăți publice/private, drumuri de exploatare, canale ANIF;
- **la est** – Terenuri proprietăți publice/private, drumuri de exploatare, terenuri reglementate urbanistic prin PUZ și RLU aferent: “Parc fotovoltaic, industrie și depozitare” aprobat prin HCLM Arad nr. 234 din 12.04.2022, canale ANIF;
- **la sud** – Terenuri proprietăți publice/private, drumuri de exploatare.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea reglementării unui parc fotovoltaic și racordare la SEN, producție și depozitare.

- **Funcțiune dominantă:**

- Producție de energie electrică și depozitare.

- **Utilizări permise:**
 - **Zona funcțională Id1 – zonă producție energie electrică:**
 - Parc fotovoltaic compus din panouri fotovoltaice, inclusiv amenajările tehnico-edilitare și orice componente/construcții/echipamente auxiliare necesare funcționării și întreținerii parcului precum boxe invertoare cu transformatoare, cutii de jonctiune, cutii de record generator, conductori subterani, stații de transformare, containere prefabricate, cabină pază etc., cabluri amplasate subteran pentru realizarea legăturii la SEN, accese în incintă, circulații tehnologice și pietonale între șiruri, locuri de parcare, împrejmuiri - max. 80% din suprafața parcelei.
 - **Subzona funcțională Id1SV – zonă spații verzi amenajate:**
 - Spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața fiecărei parcele, amplasată între panouri.
 - **Zona funcțională Id2 – zonă producție și depozitare:**
 - Hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei.
 - **Subzona funcțională Id2C – zonă căi de comunicație:**
 - Accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu.
 - **Subzona funcțională Id2SV - zonă spații verzi amenajate:**
 - Spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **Zona funcțională Id1 – zonă producție energie electrică:**
 - Amplasarea construcțiilor și a echipamentelor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.
 - **Subzona funcțională Id1SV – zonă spații verzi amenajate:**
 - Dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 5% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.
 - **Zona funcțională Id2 – zonă producție și depozitare:**
 - Amplasarea clădirilor și a echipamentelor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății.
 - **Subzona funcțională Id2C – zonă căi de comunicație:**
 - Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.
 - **Subzona funcțională Id2SV - zonă spații verzi amenajate:**
 - Dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.
- **Utilizări interzise:**
 - **Zona funcțională Id1 – zonă producție energie electrică:**
 - Oricare alte tipuri de construcții.

- **Subzona funcțională Id1SV – zonă spații verzi amenajate:**
 - Orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.
- **Zona funcțională Id2 – zonă producție și depozitare:**
 - Oricare alte tipuri de construcții.
- **Subzona funcțională Id2SV - zonă spații verzi amenajate:**
 - Orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **Id1** – zonă producție energie electrică;
- **Subzonă:**
 - **Id1SV** – zonă spații verzi amenajate;
- **Id2** – zonă producție și depozitare;
- **Subzone:**
 - **Id2C** – zonă căi de comunicație;
 - **Id2SV** – zonă spații verzi amenajate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona funcțională Id1 – zonă producție energie electrică
 - P.O.T. maxim: 80, 00% (panouri fotovoltaice, amenajări tehnico-edilitare, construcții tehnologice, circulații de incintă);
 - C.U.T. maxim: 0,8.
- Zona funcțională Id2 – zonă producție și depozitare
 - P.O.T. maxim: 50, 00%;
 - C.U.T. maxim: 1,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona funcțională **Id1** (Zonă producție energie electrică) este de **P**, cu înălțimea maximă de 4,00 m, respectiv pentru zona funcțională **Id2** (Zona producție și depozitare) este de **P+1E**, cu înălțimea maximă de 25,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8353/26.04.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):**
 - Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta aflat la est de parcela, avand CF nr. 339020 Arad: min. 5,00 m de la limita de proprietate;
 - Fata de limita posterioara de proprietate: min. 5,00 m de la limita de proprietate;
 - Fata de limitele laterale de proprietate: min. 5,00 m de la limita de proprietate;
- **Pentru Parcela 2:**
 - Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta, avand CF nr. 339020 Arad: min. 2,50 m de la limita de proprietate;
 - Fata de limita Nordica, Vestica și Estica de proprietate: min. 1,00 m fata de limita de proprietate, respectiv min. 2,50 m fata de limita de proprietate in zona invecinata cu drumuri de exploatare.
- **Pentru Parcela 3:**
 - Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta, avand CF nr. 339020 Arad: min. 2,50 m de la limita de proprietate;
 - Fata de limita posterioara (Estica) de proprietate: min. 2,50 m fata de limita de proprietate (zona invecinata cu drumuri de exploatare).

- Fata de limita laterala (Nordica) de proprietate: min. 2,50 m fata de limita de proprietate (zona invecinata cu drumuri de exploatare).
- Fata de limita laterala (Sudica) de proprietate: min. 0,00 m fata de limita, cu respectarea Codului Civil.

- **Pentru Parcela 4:**

- Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta, avand CF nr. 339020 Arad: min. 2,50 m de la limita de proprietate;
- Fata de limita posterioara (Estica) de proprietate: min. 2,50 m fata de limita de proprietate (zona invecinata cu drumuri de exploatare).
- Fata de limitele laterale (Nordica si Sudica) de proprietate: min. 0,00 m fata de limita, cu respectarea Codului Civil.

- **Pentru Parcela 5:**

- Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta, avand CF nr. 339020 Arad: min. 2,50 m de la limita de proprietate;
- Fata de limita posterioara (Estica) de proprietate: min. 2,50 m fata de limita de proprietate (zona invecinata cu drumuri de exploatare).
- Fata de limita laterala (Nordica) de proprietate: min. 0,00 m fata de limita, cu respectarea Codului Civil.
- Fata de limita laterala (Sudica) de proprietate: min. 2,50 m fata de limita de proprietate (zona invecinata cu drumuri de exploatare).

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 alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

- Pentru parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):
Se va asigura zona verde amenajata de incinta intr-un procent de minim 20% din suprafata parcelei, respectiv 857 mp.
- Pentru parcelele 2, 3, 4 și 5:
Se va asigura zona verde de incinta intr-un procent de minim 20% din suprafata fiecărei parcele, respectiv min. 40399 mp pentru parcelele cu destinatie productie energie electrica – parc fotovoltaic.

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.

La determinarea numarului de locuri de parcare pentru viitoarele obiective realizate pe Parcela 1 se va tine cont si de Hotararea nr. 187/28.03.2024 - Regulament privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, si anume:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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 Parcela 1 nou propusa se va realiza din Centura de Nord a Mun. Arad (CF nr. 339574 Arad) prin intermediul drumului cu CF nr. 339084 Arad, a drumului cu CF nr. 339073 Arad, iar apoi prin parcela aflata in proprietate privata AOT ENERGY S.R.L. cu CF nr. 339028 Arad (fosta incinta CET Arad).

Accesul la Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4 si Parcela 5 nou propuse se va realiza din Centura de Nord a mun. Arad (CF nr. 339574 Arad) prin intermediul drumului cu CF nr. 339084 Arad, a drumului cu CF nr. 339073 Arad, iar apoi prin parcela aflata in proprietate privata AOT ENERGY s.r.l. cu CF nr. 339028 Arad (fosta incinta CET Arad) si prin parcela aflata in proprietate privata AOT ENERGY s.r.l. cu CF nr. 339020 Arad.

În cazul in care una din parcelele identificate prin extrasele CF nr. 338905 Arad, 338939 Arad, 338992 Arad si 338999 Arad va fi instrainata, pentru asigurarea accesului la parcelele nou propuse se va nota servitute de trecere subteran si suprateran in favoarea noilor parcele propuse, pe imobilele identificate prin CF nr. 339028 Arad si CF nr. 339020 Arad, aflate de asemenea in proprietatea AOT ENERGY S.R.L.

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.

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.

Se propune realizarea a maxim 5 parcele construibile, astfel:

- Parcela 1 (aferenta CF nr. 338999 Arad) – Zona productie si depozitare, in suprafata de 4.281 mp;
- Parcela 2 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 65.580 mp;
- Parcela 3 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 44.585 mp;
- Parcela 4 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 48.545 mp;
- Parcela 5 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 43.283 mp.

Parcelarea nu este obligatorie.

Este permisa si posibilitatea realizarii unei singure parcele prin unificarea celor 4 terenuri care fac obiectul documentatiei.

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 energie electrică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilelor din zona de producție

energie electrică, 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 producție energie electrică, 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. 1489 din 21.09.2023, 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	19201623/13.02.2024	21.09.2025
3.	Delgaz Grid S.A.	214523143/30.01.2024	30.01.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	4371/13.03.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922506/25.03.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922505/25.03.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161054/12.02.2024	12.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 420/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8353/26.04.2024	26.04.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	11230/Z1/19.03.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	51/05.02.2024	-
12.	Transgaz	23206/560/15.03.2024	15.03.2025
13.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	24/19.02.2024	19.02.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 37 / 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		.08.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.08.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău