

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CAMPUS INTEGRAT DUAL- I.N.I.T.I.A.T.I.V.E.-D, Implicare în nevoia de inovare tehnologică și
inițiative privind angajabilitatea tinerilor incluși în viziunea educațională duală”,

Municipiul Arad, str. Chiparosului nr.4, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363472 – Arad

Beneficiar: MUNICIPIUL ARAD

Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- beneficiar: MUNICIPIUL ARAD (proprietar Statul Român, proprietate publică conform H.C.L.M. Arad nr.528/16.10.2023);
- elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Șoima Mircea, pr.nr. 208/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Municipiul Arad, str. Chiparosului nr.4.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363472 - Arad, categorie de folosință pășune, cu o suprafața totală măsurată de 20 000 mp, aflată în proprietatea publică a Statului Român.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „CAMPUS INTEGRAT DUAL- I.N.I.T.I.A.T.I.V.E.-D, Implicare în nevoia de inovare tehnologică și inițiative privind angajabilitatea tinerilor incluși în viziunea educațională duală”, amplasament Municipiul Arad, str. Chiparosului nr.4, se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** drum identificat prin C.F. nr. 363593 – Arad (strada Chiparosului);
- **la vest:** teren viran - proprietate privată Mun. Arad - identificat prin C.F. nr. 363470 - Arad;
- **la sud:** teren viran - proprietate privată Mun. Arad - identificat prin C.F. nr. 363470 - Arad;
- **la est:** teren viran - proprietate privată Mun. Arad - identificat prin C.F. nr. 363470 - Arad.

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 construire a unei zone cu funcțiunea principală: unități de învățământ.

- **Funcțiune principală:**
 - Unități de învățământ;
- **Funcțiuni conexe:**
 - Ateliere;
 - Internat;

- Cantină;
- Sală de sport.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Căi de comunicații pietonale și carosabile;
 - Spațiu verde amenajat;
 - Spațiu verde de aliniament;
 - Dotări tehnico-edilitare.
- **Utilizări permise:**
 - Învățământ pentru diverse cicluri de vârstă și/sau profesionale și spații administrative ale acestora;
 - Construcții de cultură, activități și evenimente sociale, săli de reuniune, conferințe, expoziții etc.
 - Alimentație publică de diverse tipuri: cantină, restaurant, cofetărie, cafenea, fast-food etc.;
 - Ateliere diverse, destinate programului de învățământ, pentru întreținere și mentenanță, etc.;
 - Cazare pentru elevi și studenți în regim de cămin, cazare pentru cadre didactice și/sau vizitatori;
 - Amenajări de sport și agrement, terenuri de sport, locuri de joacă etc., inclusiv anexe necesare pentru acestea;
 - Spații comerciale - comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare;
 - Accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcări, platforme gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare;
 - Zone verzi amenajate, grădini, amenajări peisagistice;
 - Chioșcuri, terase, pergole, gradene, amenajări cu mobilier urban, obiecte decorative, etc.
- **Utilizări permise cu condiții:**
Clădiri sau amenajări destinate funcțiilor:
 - Evenimente culturale, concerte și spectacole, cu condiția asigurării pe perioada desfășurării acestora a dotărilor necesare (scene, corturi, grupuri sanitare, cabinete medicale, etc.);
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții permanente:**
 - Activități industriale, agricole și zootehnice;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Locuințe individuale și colective.

Zonificare funcțională:

- IS** - unități de învățământ
Spc - spațiu verde amenajat/compact
Spa - zonă verde de aliniament
Ccr - căi de comunicație rutieră
Ccp - căi de comunicație pietonală
P - parcare.
TE - echipare tehnico edilitară

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 25,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+4E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (130,56 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23580/21.09.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de limita de proprietate estică, vestică, respectiv sudică:
 - Se impune o retragere de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii;
- Amplasarea față de limita de proprietate nordică:
 - Se impune o retragere la limita aliniamentului terenului – teren care va fi cedat în vederea modernizării străzii alăturate (strada Chiparosului).

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 va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%. Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 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.

Se vor asigura locuri de parcare la sol, respectându-se prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, se va prevedea un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Sunt propuse 61 locuri de parcare pentru autoturisme, respectiv 1 loc de parcare pentru autocar.

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.

Incinta reglementată se învecinează la nord cu un drum de pământ, drum propus pentru modernizare, cu profil stradal 12,00 m: carosabil de 7,00 m, dublu sens (3,50 m pentru un sens), spații verzi de aliniament 1,25 m și trotuare cu o lățime de 1,25 m stânga/dreapta.

Din drumul menționat mai sus se vor amenaja 2 accese pe latura nordică a incintei, unul cu lățimea părții carosabile de 5,00 m, al doilea cu lățimea părții carosabile de 10,20 m.

Se va rezerva teren pentru extinderea și modernizarea străzii Chiparosului.

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.

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.

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 ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul propus, 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. 178 din 15.02.2023, 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.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	65212/Z1/18.08.2023	-
2.	Penitenciarul Arad	46236/PAAR/11.07.2023	-
3.	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	17448968/17.07.2023	15.02.2025
4.	Delgaz Grid S.A.	214210519/08.05.2023	08.05.2024
5.	Orange Romania Communications SA	141/24.05.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322684/1/23.06.2023	-

7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322683/1/23.06.2023	-
8.	Compania de Apă Arad S.A.	9661/11.05.2023	-
9.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	13704/29.08.2023	-
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	330/03.07.2023	-
11.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23580/21.09.2023	21.09.2024
12.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134.194/05.05.2023	05.05.2024
13.	TRANSGAZ	ETA/74729/09.10.2023	09.10.2024
14.	Ministerul Educației	28185/21.07.2023	-
15.	PV receptie OCPI	2471/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 48/23.11.2023.

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 Bărbăței**

VIZA JURIDICA