

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”  
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad

Inițiatori: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

- beneficiari: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;
- elaborator: proiectant general S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 43/2023;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea sud vestică a intravilanului Municipiului Arad în zona industrială Sud Arad- Zădăreni adiacent DJ 682.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A. măsurând o suprafață totală de de 20.000 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii împreună cu funcțiuni complementare.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364564 Arad, documentație în curs de elaborare PUZ și RLU- „Construire hală service tir, corp administrativ, hale depozit

- frig și parcare”;
- la vest:** canal HCN 2568 identificat în CF nr.364448 Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364440 Arad;
- la sud:** terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 364449, 364447, 364562 Arad, și teren proprietate publică identificat prin C.F. nr. 364601 Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni;

### **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 funcționale mixte industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii cu regim de înălțime maxim P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 41 din 09.12.2022, 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: funcțiuni mixte –industrie nepoluantă (depozitare, logistică) și comerț/servicii;

#### **• Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante (producție, depozitare și logistică) comerț/servicii;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate și de agrement cu rol decorativ, construcții de agrement, recreere și de protecție;

#### **• Utilizări admise cu condiții:**

- construcții 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.
- Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu 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.

#### **• 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:**

- **DSc – Depozitare, Logistica, Comerț și Servicii**
  - **SP – Spații verzi și plantate;**
  - **C – Căi de comunicație;**
  - **P – Parcaje.**

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,45 m (109,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22858/28.08.2023.

### **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 *U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

Conform planșei anexă – „*U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională*”.

#### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 2,00 m .

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 10,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 16,00 m.

#### **• Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 2,50m și 57,90 m.

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională*” terenul nu se va parcela.

### **Spații verzi:**

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

### **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 mixtă industrie nepoluantă, depozitare, logistică, 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 DJ 682 din partea sud-estică, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364440 Arad perpendicular pe acesta. Accesul la incinta propusă spre reglementare va fi poziționat în vecinătatea colțului sudestic, pe limita de proprietate și va avea o ampriză de 13,00 m.

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 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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele 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. 2296 din 02.12.2021, 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	12048/26.07.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322625/08.05.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322628/10.05.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	8124/11.05.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2862/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	57331/Z1/18.07.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17422161/06.09.2023	02.12.2023
8.	Delgaz Grid S.A.	214187501/13.04.2023	13.04.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134298/20.07.2023	20.07.2024
10.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- ANIF- Arad	116/30.06.2023	-
11.	Orange România S.A.	145/25.05.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	203/24.04.2023	-
13.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	22858/28.08.2023	28.08.2024

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