

„Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
adus la cunoștință publică în data de 26.04.2024

Nr. 11.405/26.04.2024

Călin – Ilie Abrudan, Primarul Orașului Ineu,
În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, transmit următorul

ANUNȚ

Începând cu data de vineri, 26.04.2024, la avizierul Primăriei Orașului Ineu este afișat „Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” și documentația aferentă.

Până în data de 13.05.2024, la registratura Primăriei Orașului Ineu, cei interesați pot depune în scris recomandări, sugestii și opinii privind aceste documente.

Informații suplimentare pot fi solicitate începând cu data de 26.04.2024, la secretariatul din cadrul Primăriei.

**PRIMAR,
CĂLIN - ILIE ABRUDAN**

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI INEU ÎNTRUNIT ÎN
ȘEDINȚĂ _____ ÎN DATA DE _____

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 11.338/26.04.2024 a Primarului orașului Ineu – inițiatorul proiectului;
- studiul de P.U.Z. are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate;
- raportul de specialitate nr. 11.337/26.04.2024 al Serviciului Tehnic Urbanism și Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Orașului Ineu, prin care se propune aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”;
- documentația de întocmire a P.U.Z.-ului, realizată de către S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, proiect nr. 485/2024, precum și avizele și acordurile necesare;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Ineu;
- prevederile art. 45, lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin. (2) ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicare, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin. (1) ale Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Republicare, precum și Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- prevederile Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din orașul INEU, aprobat de Consiliul Local al Orașului Ineu prin Hotărârea nr. 33/17.03.2011 și ale cap. III. SECȚIUNEA a 3-a din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010.
- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile LEGII nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. e) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

ART. 1: Se aprobă documentația nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, conform proiectului nr. 485/2024, executată de S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2: Perioada de valabilitate a documentației de urbanism menționată la art. 1 este de 5(cinci) ani.

ART. 3: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Ineu prin aparatul de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Ineu.

ART. 4: Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția Prefectului - Județul Arad;
- Primarul Orașului Ineu;
- Serviciul Tehnic Urbanism și Amenajare Teritoriu;
- Secretarul General al Orașului Ineu ;

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
CĂLIN-ILIE ABRUDAN**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL
ORAȘULUI INEU,
NICOLETA-ANCUȚA RADA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL INEU

PRIMĂRIA ORASULUI INEU str. Republicii. nr. 5. cod postal 315300
Tel: 0257-511-550; Fax: 0257-511-965; Email: primaria@primariaineu.ro
Web: www.primariaineu.ro

Nr. 11.338 din 26.04.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Subsemnatul ABRUDAN CĂLIN-ILIE Primarul orașului Ineu, județul Arad prin prezentul referat vă aduc la cunoștință necesitatea aprobării documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”.

Studiul de P.U.Z. are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

Amplasamentul P.U.Z. - ului : teritoriul administrativ al orașului Ineu, în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificat prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886.

Beneficiariul P.U.Z. - ului este Orașul Ineu, în calitate de proprietar al imobilelor situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886.

Documentația de întocmire a P.U.Z.- ului, este realizată de către S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, proiect nr. 485/2024, cuprinzând avizele și acordurile necesare.

În acest sens se impune aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”.

Propunerea de mai sus fiind legală, necesară și oportună, în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun supunerea spre dezbateră și aprobare a Consiliului Local al Orașului Ineu proiectul privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, astfel consider că este oportună adoptarea acestei hotărâri de către Consiliul Local al Orașului Ineu.

Prevederi legale:

- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 45, lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin. (2) ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicare, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 2, alin. (1) ale Hotărării de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Republicare, precum și Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- prevederile Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din orașul INEU, aprobat de Consiliul Local al Orașului Ineu prin Hotărârea nr. 33/17.03.2011 și ale cap. III. SECȚIUNEA a 3-a din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010;
- prevederile LEGII nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Inițiator,
PRIMARUL ORAȘULUI INEU
ABRUDAN CĂLIN-ILIE**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL INEU

PRIMĂRIA ORAȘULUI INEU str. Republicii, nr. 5, cod poștal 315300
Tel: 0257-511-550; Fax: 0257-511-965; Email: primaria@primariaineu.ro
Web: www.primariaineu.ro

Nr. 11.337 din 26.04.2024

Aprobat
Primar,
Călin-Ilie Abrudan

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea documentației nr. 485/2024, faza P.U.Z. „Reglementare urbanistică a subzonei S24, prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Subsemnatul: Sima Radu-Lucian, Arhitect Șef - Serviciul Tehnic Urbanism și Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei orașului Ineu, având în vedere:

- studiul de P.U.Z. are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate;
- documentația de întocmire a P.U.Z.-ului, realizată de către S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, proiect nr. 485/2024, precum și avizele și acordurile necesare, transmisă de către beneficiarul P.U.Z. -ului - Orașul Ineu, în calitate de proprietar al imobilelor situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886, prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Ineu cu nr. 11.335/26.04.2024;
- RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI pentru etapa 1 de pregătire a elaborării P.U.Z. -ului „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” nr. 7.607/26.03.2024 și RAPORTULUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI pentru etapa 2 de elaborare a propunerilor P.U.Z. -ului „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” nr. 11.114/25.04.2024, întocmite în conformitate cu ORDINUL ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu prevederile Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din orașul INEU, aprobat de Consiliul Local al Orașului Ineu prin Hotărârea nr. 33/17.03.2011;

- Anunțul 3 în etapa 3 de aprobare a PUZ-ului inițiat de ORAȘ INEU înregistrat cu nr. 11.074/24.04.2024;
- P.U.G. respectiv a documentației nr. 26.128/1998 și R.L.U. aferent, aprobat prin Hotărârea nr. 48/20.07.1998, prelungirea termenului de valabilitate prin Hotărârea nr. 182/25.10.2018, Hotărârea nr. 134/23.09.2021 și Hotărârea nr. 201/23.11.2023 ale Consiliului Local Ineu;
- planșele : Plan încadrare în teritoriu - PUG; Plan cu situația existentă; Reglementări urbanistice; Reglementări edilitare; Proprietatea asupra terenurilor, întocmite în scopul realizării P.U.Z.;
- Certificatul de urbanism nr. 59 din 07.09.2023 emis de către Primăria Ineu;
- Dispoziția nr. 133 din data de 23.02.2024 privind desemnarea persoanelor responsabile cu informarea și consultarea publicului în elaborarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL „Reglementarea urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în oraș Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, Jud. Arad, intravilan CF 301606 și CF nr. 319886;
- Avizele și acordurile deținătorilor de utilități, precum și a serviciilor centralizate/descentralizate ale administrației publice centrale vor fi depuse la sediul Primăriei Orașului Ineu, cu 30 zile înaintea depunerii documentației pentru aprobarea P.U.Z. – lui;
- Termenul/Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani, de la data aprobării acesteia, prin Hotărârea Consiliului Local Ineu;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 45, lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin. (2) ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicare, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin. (1) ale Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Republicare, precum și Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- prevederile Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din orașul INEU, aprobat de Consiliul Local al Orașului Ineu prin Hotărârea nr. 33/17.03.2011 și ale cap. III. SECȚIUNEA a 3-a din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010;
- prevederile LEGII nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Amplasamentul este generat de imobilele situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886.

Beneficiar: Orașul Ineu, în calitate de proprietar al imobilelor situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886.

Proiectant: S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, telefon mobil 0744 705 607.

Proiectanti și specialiști, cu drept de semnatura conferita de R.U.R: arh. Botoș Adalbert.
Numar proiect: 485/2024.

Amplasamentul analizat: imobilele situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886.

Funcțiunea zonei conform P.U.G. respectiv a documentatiei nr. 26.128/1998 și RLU aferent, aprobat prin Hotărârea nr. 48/20.07.1998, prelungirea termenului de valabilitate prin Hotărârea nr. 182/25.10.2018, Hotărârea nr. 134/23.09.2021 și Hotărârea nr. 201/23.11.2023 ale Consiliului Local Ineu, este cuprinsă ca fiind: teren în intravilan, trup izolat, subzona S24 – Teren cu destinație specială. Destinația terenului : incinta fostului imobil 1269. Terenul a fost transmis Orașului Ineu prin H.G. nr. 471/11.06.2020, cu condiția ca imobilele să fie utilizate pentru realizarea unor obiective de investiții de interes public local, astfel - realizarea unei zone de agrement și parc de joacă pentru copii.

Prin Tema program, elaborată de beneficiar - Orașul Ineu, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea creării unei zone pentru sport și agrement la nivel de localitate în orașul Ineu, județul Arad.

Prin documentația propusă, zona va fi reglementată urbanistic și se vor stabili reglementări urbanistice specifice pentru terenul studiat, în vederea amplasării unor obiective importante la nivel de oraș și regiune chiar - Zona de sport și agrement - prin realizarea Obiectivului de investiții cu fonduri europene „Traseul Activ Ineu-Tarhos: Explorează și Aventurează-te Transfrontalier”.

Terenul total are o suprafață de 114.036 mp., este proprietatea Orașului Ineu și este înscris în C.F. CF/CAD 301606; 319886, Jud. Arad, folosința actuală fiind teren cu destinație specială în intravilan.

Terenul este în prezent trup izolat, având folosința: Subzona S24 - Teren cu destinație specială, transmis Orașului Ineu prin H.G. nr. 471/11.06.2020, cu condiția ca imobilele să fie utilizate pentru realizarea unor obiective de investiții de interes public local, astfel - realizarea unei zone de agrement și parc de joacă pentru copii.

În acest context Orașul Ineu a demarat realizarea unui studiu de fezabilitate pentru - „Construire Parc Recreativ, Tematic, Educațional”, de realizat în cadrul unui program transfrontalier finanțat din fonduri europene.

În vederea implementării propunerilor din Studiul de Fezabilitate, prin PUZ se propune schimbarea destinației actuale a terenului în concordanță cu acesta dar și cu condițiile precizate mai sus.

Zone și subzone propuse:

Zona Sport și Agrement cu Funcțiuni Complementare Categoriilor funcționale propuse:

Funcțiunea solicitată prin P.U.Z. este aceea de:

- Zona de Sport și Agrement - SpA
- sub zona Construcții și Dotări pentru Sport și Agrement- CSpA
- sub zona Alei, trotuare, căi de acces, platforme carosabile - CAPCr
- sub zona spații verzi - SpV
- sub zona dotări tehnico-edilitare TE

Obiecte propuse:

- Parc - zona de recreere, cu dotările: spațiu de joacă pentru copii, groapa de nisip, labirint, lac amenajat, ponton, tiroliană pentru copii, tiroliană pentru adulți și adolescenți, Turn Belvedere, alei și platforme dalate pentru plimbare și relaxare, spații verzi;
- „Dirt-bike” - pistă pentru biciclete mountain bike - nivel competițional, cu dotările: Pista propriu-zisă, tribune demontabile - 200 locuri, zonă organizare competiții, anexe tehnico – edilitare;
- „Dino park” - amplasarea a 20-22 machete de dinozauri, (statici și animatronici), scara 1:1, în prima fază, urmând o dezvoltare ulterioară de până la 120 de dinozauri.
- ZOO - Parc zoologic.
- Parcare generală pentru zona - autoturisme -198 locuri și autocare - 4 locuri.
- Administrație, Servicii, Comerț, Alimentație publică.
- Piațetă festivități.

- Activități Civic-Educaționale: Spațiu expozițional în aer liber, Târguri tradiționale zonale.
- Turism - Hotel/Pensiune cu serviciile de cazare, restaurant, spa, etc.
- Ștrand cu bazine de apă adulți și copii.
- Terenuri de sport multifuncționale.
- Team building, sport extrem, paintball, soft ball, Turn Escalada, Turn Belvedere.
- Clădiri existente refuncționalizate, modernizate pentru funcțiunile propuse.
- Dotări Tehnico-Edilitare.
- Alei, Trotuare și platforme pietonale în incintă.
- Drumuri Platforme carosabile în incintă.
- Spații verzi amenajate și de protecție.
- Mobilier urban - bănci, coșuri de gunoi, pergole, iluminat public general și decorativ.
- Împrejmuire teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Întocmirea P.U.Z. servește rezolvării problemelor legate de organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zonă funcțională propusă;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construire a terenului și a regimului de înălțime;
- asigurarea circulației și a acceselor carosabile pe parcela studiată;
- asigurarea infrastructurii tehnico - edilitare;
- asigurarea necesarului de zone verzi.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul PUZ este format din două parcele, amplasate în intravilan, trup izolat, situat în sud-estul unității administrativ teritoriale.

Vecinătățile sunt:

Est, Sud, Vest - teren agricol extravilan – pășune

Nord - Drum Acces DE1073, teren agricol - arabil și pășune

Accesul la teren se realizează din strada existentă la nord - DE1073, drum cu macadam, care face legătura cu DN79A, aflat la o distanță de aproximativ 700 m către nord-est.

Echiparea tehnico-edilitară:

În zonă, există rețele de energie electrică LEA 20 kV și 0,4 kv.

Pe amplasament, există rețele de energie electrică - 0,4 kv.

Nu există rețele de utilități pentru apă și canalizare. Aceste utilități au fost asigurate cu sisteme locale. Având în vedere fosta destinație a subzonei 24, pe teren exista clădiri, foste depozite abandonate între timp. Acestea vor putea fi recondiționate, modernizate și eventual reamenajate pentru noi funcțiuni, corespunzătoare destinațiilor propuse prin PUZ.

CIRCULAȚIA

Accesul la teren se realizează din strada existentă la nord - DE1073, drum cu macadam, care face legătura cu DN79A, aflat la o distanță de aproximativ 700 m către nord-est. Distanța până în centrul localității este de aproximativ 1,7 km.

OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Terenul are o formă aproximativ trapezoidală, amplasat cu latura scurtă către sud cu o orientare a axei lungi pe direcția nord-sud.

În prezent pe amplasament există construcții nefuncționale. Terenul este împrejmuit.

Din punctul de vedere al funcțiilor ce ocupă zona studiată putem spune că această zonă este o zonă mixtă formată din:

- teren cu destinație specială
- pășune în intravilan
- teren pentru căi de comunicații rutieră de importanță locală
- teren destinat zonei de protecție a LEA existente de-a lungul străzii
- canale desecare
- terenuri agricole în extravilan

Relaționări între funcțiuni

Apreciem că investiția propusă se integrează în zonă, având în vedere mai mulți factori:

- în vecinătate există deja terenuri pentru petrecerea timpului în aer liber și zone de agrement
- amplasamentul se află în vecinătatea zonei rezidențiale constituite în zona dealul viilor
- există accesul facil asigurat de rețeaua de străzi a localității
- există rețele de utilități: energie electrică, iar rețelele de apă și canalizare propuse în zonă, sunt în faze avansate de implementare.

Investițiile propuse în această zonă vor fi benefice comunității locale.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În zona studiată există:

- Linie aeriană de medie tensiune (20kV)

Pe amplasament există:

- Rețele electrice și de iluminat exterior
- Alimentarea cu apă este asigurată de un puț forat
- Rigole pentru evacuare pluvial racordate la canale de desecare din zonă

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru terenul studiat a fost întocmit un referat geotehnic și un studiu topografic. Din punctul de vedere al condițiilor de teren, nu sunt probleme de realizare a investiției.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil.

Ridicarea topo

În scopul identificării amplasamentului studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor existente în zonă.

- ridicarea topografică nu evidențiază pante care ar pune probleme de fundare;
- în vecinătate nu există construcții deci nu există incompatibilități funcționale;
- construcțiile propuse se vor amplasa în afara zonelor de protecție a rețelelor existente/propuse;

PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG Ineu, terenul se află în intravilan, trup izolat, subzona S24 - Teren cu destinație specială. Destinația terenului: incinta fostului imobil 1269.

Terenul a fost transmis Orașului Ineu prin H.G. nr. 471/11.06.2020, cu condiția ca imobilele să fie utilizate pentru realizarea unor obiective de investiții de interes public local, astfel - realizarea unei zone de agrement și parc de joacă pentru copii.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural cu potențial mediu, dar atractiv.

Terenul fiind plat nu necesită lucrări semnificative de sistematizare verticală .

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la teren se realizează din strada existentă la nord - DE1073, drum cu macadam, care face legătura cu DN79A, aflat la o distanță de aproximativ 700 m către nord-est.

Drumul actual de acces - DE1073 va fi modernizat și adus la standardele unei străzi de categoria a III-a, cu două benzi de circulație de 3,50 m acostament și zona de siguranță prevăzută cu rigole pentru colectarea apelor pluviale. Adiacent drumului va fi prevăzută un trotuar, pentru acces pietonal.

Pentru realizarea accesului, a drumului de incintă, a căilor de circulație interioară și a platformelor de parcare se propune următoarea structură rutieră:

- strat uzură asfalt
- 20 cm strat de piatră compactat;
- 2 cm substrat de nisip;
- 20 cm strat de fundație din piatră spartă;
- 25 cm strat de fundație din balast.

Pământul și molozul rezultat din lucrările de terasamente se va transporta la groapa de gunoi. Reglementarea circulației se face în conformitate cu noul Cod rutier și STAS 1848/1-2011.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul propus pentru reglementare are o suprafață totală de 114.036 mp., este proprietatea Orașului Ineu și este înscris în C.F. CF/CAD 301606; 319886, județul Arad, folosința actuală fiind teren cu destinație specială în intravilan.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune ca suprafața terenului studiat să fie de 17 Ha., suprafață care cuprinde parte din terenurile învecinate.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de agrement și funcțiuni complementare.
- asigurarea accesului în zona studiată.
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi, respectiv pentru platforme carosabile.

Categorii funcționale propuse:

Zona Sport și Agrement cu Funcțiuni Complementare Sub zonele funcționale aferente sunt:

- sub zona Construcții pt. Sport - CSpA
- sub zona căi de acces, platforme carosabile - CAPCr
- sub zona spații verzi - SpV
- sub zona dotări tehnico-edilitare TE

Investiția va cuprinde:

- Parc - zonă de recreere, cu dotările: spațiu de joacă pentru copii, groapă de nisip, labirint, lac amenajat, ponton, tiroliană pentru copii, tiroliană pentru adulți și adolescenți, Turn Belvedere, alee și platforme dalate pentru plimbare și relaxare, spații verzi;
- „Dirt-bike” - pistă pentru biciclete mountain bike - nivel competițional, cu dotările: Pista propriuzisă, tribune demontabile - 200 locuri, zonă organizare competiții, anexe tehnico – edilitare;
- „Dino park” - amplasarea a 20-22 machete de dinozauri, (statici și animatronici), scara 1:1, în prima fază, urmând o dezvoltare ulterioară de până la 120 de dinozauri;
- ZOO - Parc zoologic cu toate dotările necesare;
- Parcare generală pentru zona - autoturisme -198 locuri și autocare - 4 locuri;
- Administrație, Servicii, Comerț, Alimentație publică;
- Activități Civic-Educaționale: Spațiu expozițional în aer liber, Târguri tradiționale zonale;
- Piațetă festivități;
- Turism - Hotel/Pensiune cu serviciile de cazare, restaurant, spa, etc.;
- Ștrand cu bazine de apă adulți și copii;
- Terenuri de sport multifuncționale;
- Team building, sport extrem, paintball, soft ball, Turn Escalada, Turn Belvedere;

- Clădiri existente refuncționalizate, modernizate pentru funcțiunile propuse
- Dotări Tehnico-Edilitare;
- Alei, Trotuare și platforme pietonale în incintă;
- Drumuri Platforme carosabile în incintă;
- Spații verzi amenajate și de protecție;
- Mobilier urban - bănci, coșuri de gunoi, pergole, iluminat public general și decorativ;
- Împrejmuire teren;

Clădirile propuse vor fi amplasate conf. planșei Reglementari Zonificare 03.

BILANT TERITORIAL SUPRAFAȚA TEREN = 114.036 mp.

TERITORIU AFERENT - SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUS	
Teren Destinație Specială	114.036	100%	-	-
Construcții/Dotari	-	-	55.880	49%
Spații verzi total parcelă minim 30%	-	-	34.210	30%
Alei, drumuri și parcaje	-	-	22.806	20%
Construcții Tehnico-Edilitare	-	-	1.140	1%
Total	114.036	100%	114.036	100%

POT maxim propus -50,00%

CUT maxim propus-0,60

PROTECȚIA MEDIULUI

Principalele acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile -hârtie, carton, sticlă etc. vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. nr. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. nr. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88(max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. nr. 462/93 și O. MAPM nr. 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. nr. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea nr. 426/2001 ;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona reglementată. La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.
- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației. Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea zonei, asigurând premisele pentru dezvoltarea viitoare a orașului Ineu.

Prezentul PUZ este realizat urmare a intenției beneficiarului de a dezvolta localitatea, în concordanță cu legislația națională, dar și europeană.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- Dezvoltarea echipării edilitare a localității
- Organizarea judicioasă a zonei studiate prin PUZ pentru valorificarea acesteia conform principiilor dezvoltării durabile.
- Îmbunătățirea condițiilor de autorizare a construcțiilor prin adaptarea și detalierea reglementărilor din PUG la necesitățile amplasamentelor.
- Îmbunătățirea gradului de confort al cetățenilor prin asigurarea accesului la o zonă pentru sport și agrement nouă, modernă, realizată în concordanță cu legislația actuală.

Priorități în aplicarea prevederilor PUZ:

Respectarea zonificării funcționale la amplasarea investițiilor;

Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- elaborarea de studii de specialitate și proiecte de execuție pentru obiectivele propuse;

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Față de cele expuse proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local al orașului Ineu.

Anexăm la prezentul raport :

- documentația de întocmire a P.U.Z.- ului, realizată de către S.C. ARH DESIGN S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 104, ap. 3, jud. Arad, proiect nr. 485/2024, precum și avizele și acordurile necesare, transmisă de către beneficiarul P.U.Z - ului - Orașul Ineu, în calitate de proprietar al imobilelor situate în intravilanul orașului Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, județul Arad, identificate prin C.F. nr. 301606, cu nr. cadastral/nr. topografic 301606 și prin C.F. nr. 319886, cu nr. cadastral/nr. topografic 319886, prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Ineu cu nr. 11.335/26.04.2024;
- RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI pentru etapa 1 de pregătire a elaborării P.U.Z. – ului „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” nr. 7.607/26.03.2024;
- RAPORTULUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI pentru etapa 2 de elaborare a propunerilor P.U.Z. – ului „Reglementare urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” nr. 11.114/25.04.2024;
- Anunțul 3 în etapa 3 de aprobare a PUZ-ului inițiat de ORAȘ INEU înregistrat cu nr. 11.074/24.04.2024;
- P.U.G. respectiv a documentatiei nr. 26.128/1998 și R.L.U. aferent, aprobat prin Hotărârea nr. 48/20.07.1998, prelungirea termenului de valabilitate prin Hotărârea nr. 182/25.10.2018, Hotărârea nr. 134/23.09.2021 și Hotărârea nr. 201/23.11.2023 ale Consiliului Local Ineu;
- planșele : Plan încadrare în teritoriu - PUG; Plan cu situația existentă; Reglementări urbanistice; Reglementări edilitare; Proprietatea asupra terenurilor, întocmite în scopul realizării P.U.Z.;
- Certificatul de urbanism nr. 59 din 07.09.2023 emis de către Primăria Ineu;
- Regulamentul Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din orașul INEU, aprobat de Consiliul Local al Orașului Ineu prin Hotărârea nr. 33/17.03.2011;
- Dispoziția nr. 133 din data de 23.02.2024 privind desemnarea persoanelor responsabile cu informarea și consultarea publicului în elaborarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL

„Reglementarea urbanistică a subzonei S24 prevăzută în PUG ca zonă cu destinație specială - ÎNFIINȚARE ZONĂ DE SPORT ȘI AGREMENT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în oraș Ineu, DN 79A Km 69+760, Trup izolat 24, Jud. Arad, intravilan CF 301606 și CF nr. 319886;

Serviciul Tehnic Urbanism și
Amenajare Teritoriu
Arhitect Șef
Sima Radu-Lucian