

Proiect
Nr. 313/7.06.2023 ediția 1 revizia 1

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative”,
Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 47758 / A5 / 07.06.2023, respectiv nr. 53614/A5/28.06.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 42912/A5/07.06.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 47756 / A5 / 07.06.2023, respectiv nr. 53613/28.06.2023, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 22 din 28.06.2023,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoaptă prezenta
H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad, conform documentației

anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. PARAGREEN S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 515/2022

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. PARAGREEN S.R.L., măsoară o suprafață totală de 32.497,00 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. PARAGREEN S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative”,
Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad

Beneficiar: S.C. PARAGREEN S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 515/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 35384 din 26.04.2023, de către S.C. PARAGREEN S.R.L.;

- rapoartele de specialitate nr. 47756 / A5 / 07.06.2023, respectiv nr. 53613/A5/28.06.2023 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 42912 / A5 / 07.06.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 22/28.06.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 337/18.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identificată prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. PARAGREEN S.R.L., măsoară o suprafață totală de 32.497,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- „Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative ”, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv

37/B, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad, se propune construirea unei zone mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative și măsoară o suprafață totală de **32.497,00 mp**.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

1.a. Zona Z1 – SR1 - locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m (125,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

1.b. Zona Z1 – SR2 - platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare:

- P.O.T. maxim admis: 10,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,10.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- 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 **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- P.O.T. maxim admis: 20,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P**. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative**”, Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. BI/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative”,
Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad

- beneficiar: S.C. PARAGREEN S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 515/2022;

❖ Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B.

❖ Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. PARAGREEN S.R.L., măsoară o suprafață totală de 32.497,00 mp.

❖ Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad, se propune construirea unei zone mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative și măsoară o suprafață totală de **32.497,00 mp**.

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă la strada Constituției.

❖ Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** strada Constituției;
- **la vest:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.): Zonă locuințe individuale limitrof străzii Constituției, C.F. nr. 350379, C.F. nr. 347648, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 404/2020;
- **la sud:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții și terenuri arabile;
- **la est:** drum de exploatare, terenuri proprietăți private.

❖ 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 mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, cu acces auto din strada Constituției.

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

• **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind de funcțiuni mixte, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă (Lc) și funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo) – regim maxim de înălțime S+ P+3E:

- Unități locative (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);
- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci etc.)
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni mixte, în subzona Lc+ISCo ;
- De asemenea, în subzona P+Ted, se admite realizarea de Platforme pentru parcare și Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

• **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu locuirea (ISCo) - regim maxim - S+ P+3E:

- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci etc.);
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.

• **Utilizări permise cu condiții:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

• **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z1.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
- **Interdicții temporare de construire:**
Nu este cazul.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**
 Destinația zonei fiind predominant rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă de mici dimensiuni (Lcm), condominii cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc, precum și funcțiune de locuire individuală pe teren comun – regim maxim S+P+2E:
 - Unități locative în construcții pentru locuire colectivă cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);
 - Unități locative unifamiliale în construcții individuale, care pot fi grupate astfel mai multe pe un teren comun, cu acces comun în incintă ;
 - Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
 - Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire colectivă / individuală.
- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**
 Funcțiuni pentru servicii și comerț, tip So-Ho, parte din unitățile prevăzute pentru locuire.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Unități pentru locuire individuală pe lot individual, înșiruite, cuplate sau izolate, în regim de înălțime maxim S+P+1E+M/S+P+1E+Er. Se va avea în vedere la momentul dezmembrării parcelei prevăzută pentru Z2 ca fronturile stradale ale noilor loturi propuse pentru locuințe unifamiliale, să nu fie mai late de jumătate din adâncimea acestuia;
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**
 - Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentatie, pentru zona Z2;
 - Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo), sau care nu respectă principiul de subordonare funcțiunii principale; Ponderea spațiilor pentru servicii de tip So-Ho se va păstra în limite dominate de funcțiunea de locuire.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșuri ;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

3. **Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:**

- **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind exclusiv rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire individuală pe teren individual – regim maxim S+P+1E+M / S+P+1E+Er:

- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, având teren individual și acces distinct;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire individuală.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

-Unități locative unifamiliale cuplate/cu maxim 2 apartamente pe teren comun și acces comun – regim maxim S+P+1E+M/S+P+1E+Er.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-Realizarea de unități locative unifamiliale cuplate/cu maxim 2 apartamente pe același teren se va face sub condiția asigurării unui loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit în parte ;

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

-Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z3;

-Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo).

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

-Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

-Funcțiuni de depozitare deșuri;

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

-Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

4. **Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:**

- **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind exclusiv agrement, se admite realizarea construcțiilor pentru agrement – regim maxim P:

- Parc prevăzut cu loc de joacă pentru copii, locuri de stat;

- Terenuri pentru sport în aer liber : pistă de alergat și pentru biciclete, zone amenajate cu echipamente de fitness, mese pentru șah, mese pentru tenis de masă, terenuri volei, parc pentru skate sau role, etc.;

- Parc împrejmuit pentru animale de companie;

- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru agrement.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Servicii și comerț în chioșcuri de mici dimensiuni pentru alimentație publică și vânzarea cu amănuntul.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:**

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z4.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Funcțiuni de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației carosabile și pietonale:

- **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- Destinația zonei fiind exclusiv căi de circulație, se admite realizarea de platforme pentru circulație, pietonală, biciclete și auto și amenajarea de platforme pentru staționare;

- Dotări ale incintelor propuse: amenajarea accesurilor pietonale, carosabile către incintele private, parcaje, platforme circulației auto și pietonale, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a căilor de comunicații.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Spații verzi de aliniament amenajate cu locuri de stat ;

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z5.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Funcțiuni de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

- Nu este cazul.

- ❖ **Zonificare funcțională:**

- Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted)

- Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale

- Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate

- Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii

- Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației carosabile și pietonale

- ❖ **Subunități funcționale:**

- Lc - locuințe colective

- Lcm - locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)

- Li - locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)

- ISCo - instituții, servicii, comerț și spații administrative

- Ted - tehnico edilitare

- Cc - căi de comunicație carosabile pentru mașini

- Cci - platforme auto și pietonale de incintă

- Cp - căi de comunicație pietonale sau piste biciclete

- P - platforme parcaje amenajate la sol

- Sp - spații verzi plantate

- Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public

- Spi - spații verzi amenajate la sol în incintă

- Sps - spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

- ❖ **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

5. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

1.a. Zona Z1 – SR1 - locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m (125,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

1.b. Zona Z1 – SR2 - platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare:

- P.O.T. maxim admis: 10,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,10.

6. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- 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 **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

7. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

8. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- P.O.T. maxim admis: 20,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P**. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

❖ Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- înspre nord - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției, va fi minim 5,00 m, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației tehnice, prin procesul de avizare această retragere va putea fi modificată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării acesteia;

- retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de 2,00 m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

2.a. Zona Z2 – Z2A (lot central) și Z2C (lot sud-estic):

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 2,00m, maxim 6,00m ;
- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2 ;

- pentru blocurile de maxim 10 apartamente - față de limitele de proprietate laterale ale Z2A, spre nord, se va respecta o retragere de minim 2,00m, respectiv 5,00m înspre sud, înspre zona Z3 – locuințe individuale, dar nu mai puțin decât H/2, respectiv - față de limitele de proprietate laterale ale Z2C, spre sud se va respecta o retragere de minim 2,00m, respectiv 5,00 m înspre nord, înspre zona Z2B – locuințe colective mici și locuințe individuale, dar nu mai puțin decât H/2 ;

- pentru locuințe individuale, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 m, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și R.G.U.; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12,00 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga.

2.b. Zona Z2 – Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic):

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00metri de la aliniament pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei, în cazul Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic);

- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m în cazul, în cazul Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic);

- pentru blocurile de maxim 10 apartamente – în continuarea Z3, față de limitele de proprietate laterale ale Z2B, se va respecta Codul Civil și R.G.U.; blocurile de maxim 10 apartamente putând fi realizate în regim cuplat, cu calcan înspre Z3 / Z2C, pentru a asigura continuitate frontului de locuințe înșiruite, după caz.

2.c. Zona Z2 – Z2A (lot central), Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic) și Z2C (lot sud-estic):

- în cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor;

- pentru locuințe individuale, după o eventuală parcelare, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și R.G.U.; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00 m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00 m de la aliniament, pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei;

- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00 m;

- față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor

izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12,00 m, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8,00 m în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front cca. 16,00 metri;

- în cazul în care retragerile menționate anterior, în cazul construcțiilor izolate, sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

❖ **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cel puțin conform codului Civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 2,00 m ;

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

❖ **Spații verzi:**

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 50% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 25% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 25% va fi suprafață înierbată;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;
- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat/poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată.

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- la momentul mobilării și amenajării cu locuri de stat a parcului, precum și a amenajării locurilor de joacă pentru copii se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);
- amplasamentul locurilor de joacă pentru copii: în cadrul zonei definită pentru agrement, în imediata vecinătate a zonelor pentru locuit;
- se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 75% din suprafața terenului;
- conform H.C.L.M.A. nr. 572/2022, pentru amenajarea suprafeței de spații verzi de minim 75% din suprafața terenului se vor respecta următoarele cerințe privind Numărul minim de arbori plantați și suprafețele acoperite cu plante perene și înierbate :
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
 - Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulații carosabile și pietonale:

- se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 10% din suprafața terenului ;
- asigurarea de spații verzi în lungul căilor de circulație, amenajate cu trasee pietonale și piste de biciclete, se va compune din spații verzi de aliniament, plantate, configurate astfel încât să se evite tăierea copacilor;
- pe această suprafață se pot amenaja locuri de stat dotate cu mobilier urban.

❖ Parcaje:

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori, rezultând minim 1,5 locuri/apartament;
- un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de până la 400,00 mp ;
- un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 400,00-600,00 mp ;
- un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 2000,00 mp ;
- un loc de parcare la 40,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii mai mari de de 2000,00 mp ;
- un loc de parcare la fiecare 5 angajați, pentru unitățile administrative.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori în cazul locuințelor colective, rezultând minim 1,5 locuri / apartament;
- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;
- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;
- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- se admite amenajarea a maxim două locuri/platforme pentru staționarea autovehiculelor utilitare, utilizate ocazional în caz de intervenție pentru mentenanța spațiilor verzi sau aprovizionarea zonei.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației carosabile și pietonale:

- se admite reconfigurarea profilului stradal propus, în vederea asigurării de locuri de parcare pe viitorul domeniu public, cu condiția păstrării lățimii părții carosabile la 7 metri.

❖ Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă la strada Constituției.

Având în vedere faptul că în dreptul zonei 1 prospectul străzii Constituției are lățimea sub 6,00 m se propune supralărgirea străzii astfel încât lățimea rezultată a îmbrăcăminții carosabile să fie 7,00 m, acomodând piste de biciclete în paralel cu circulația vehiculelor. Diferența de lățime se va putea prelua din zona verde de aliniament nordică.

În complexul rezidențial propus se propune realizarea unei străzi pe direcția nord-sud de acces la parcele dispuse în stânga și dreapta acesteia, având lățimea prospectului minim 12,00 m (carosabil minim 7,00 m) pentru traversarea zonei Z1, și minim 14,00 m (carosabil minim 7,00m) în dreptul locuințelor individuale și colective mici, pentru acces facil la locurile de parcare din viitoarele parcele private, propuse a fi dispuse perpendicular pe limita de proprietate la stradă.

Pentru asigurarea circulației autospecialelor în zona propusă, se propune realizarea unei alei, care traversează zona Z3 în imediata vecinătate a parcului propus prin P.U.Z. aprobat pe terenul învecinat la vest.

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, înainte 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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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 mixte, 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. 337 din 18.02.2022, 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	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	13883023/13.01.2023	18.02.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	24768/29.12.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214030914/12.12.2022	12.12.2023
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3923/07.03.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4721234/27.12.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4721235/27.12.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134052/20.02.2023	20.02.2024
8.	O.C.P.I. Arad	PV 681/2022 PV 696/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	2411/28.02.2023	28.02.2024
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	12974/Z1/27.02.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	550/19.12.2022	-
12.	Orange Romania Communications S.A.	176/19.12.2022	-
13.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	11597/M2/14.02.2023	
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala teritorială de I.F. Arad	185/26.12.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.05.2022 , s-a emis Avizul Tehnic nr. 22/28.06.2023.

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. Sandra Dinulescu

Consilier,
arh. Ioana Bărbătei

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. PARAGREEN S.R.L., cu sediul în județul Arad, mun. Arad, Zona Industrială Sud, nr. 12, înregistrată cu nr. 35384 din 26.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22 din 28.06.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative”,
Mun. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv 37/B,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 - Arad

- ❖ **Inițiator:** S.C. PARAGREEN S.R.L.
- ❖ **Proiectant:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
- ❖ **Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 515/2022

❖ **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** strada Constituției;
- **la vest:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.): Zonă locuințe individuale limitrof străzii Constituției, C.F. nr. 350379, C.F. nr. 347648, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 404/2020;
- **la sud:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții și terenuri arabile;
- **la est:** drum de exploatare, terenuri proprietăți private.

❖ **Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 48 și 49:
 - subzona: LMu49 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - subzona: LMu48 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - subzona: Pp49 – subzonă de parcuri;
 - regim de construire:
 - funcțiuni dominante:
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă față de aliniament =
 - retrageri minime față de limitele laterale =
 - retrageri minime față de limitele posterioare =

❖ **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

1. **Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):**

• **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind de funcțiuni mixte, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă (Lc) și funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo) – regim maxim de înălțime S+ P+3E:

- Unități locative (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);
- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci etc.);
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruiți);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni mixte, în subzona Lc+ISCo ;
- De asemenea, în subzona P+Ted, se admite realizarea de Platforme pentru parcare și Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

• **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu locuirea (ISCo) - regim maxim - S+ P+3E:

- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci etc.);
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruiți);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.

• **Utilizări permise cu condiții:**

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

• **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z1.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

2. **Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:**

- **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind predominant rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă de mici dimensiuni (Lcm), condominii cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc, precum și funcțiune de locuire individuală pe teren comun – regim maxim S+P+2E:

- Unități locative în construcții pentru locuire colectivă cu maxim 10 apartamente la fiecare scară de bloc (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);

- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, care pot fi grupate astfel mai multe pe un teren comun, cu acces comun în incintă ;

- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;

- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire colectivă / individuală.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Funcțiuni pentru servicii și comerț, tip So-Ho, parte din unitățile prevăzute pentru locuire.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Unități pentru locuire individuală pe lot individual, înșiruite, cuplate sau izolate, în regim de înălțime maxim S+P+1E+M/S+P+1E+Er. Se va avea în vedere la momentul dezmembrării parcelei prevăzută pentru Z2 ca fronturile stradale ale noilor loturi propuse pentru locuințe unifamiliale, să nu fie mai late de jumătate din adâncimea acestuia;

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentatie, pentru zona Z2;

-Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo), sau care nu respectă principiul de subordonare funcțiunii principale; Pondere spațiilor pentru servicii de tip So-Ho se va păstra în limite dominate de funcțiunea de locuire.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

3. **Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:**

- **Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind exclusiv rezidențială, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de locuire individuală pe teren individual – regim maxim S+P+1E+M / S+P+1E+Er:

- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, având teren individual și acces distinct;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire individuală.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

-Unități locative unifamiliale cuplate/cu maxim 2 apartamente pe teren comun și acces comun – regim maxim S+P+1E+M/S+P+1E+Er.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-Realizarea de unități locative unifamiliale cuplate/cu maxim 2 apartamente pe același teren se va face sub condiția asigurării unui loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit în parte ;

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

-Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z3;

-Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo).

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

Destinația zonei fiind exclusiv agrement, se admite realizarea construcțiilor pentru agrement – regim maxim P:

- Parc prevăzut cu loc de joacă pentru copii, locuri de stat;

- Terenuri pentru sport în aer liber : pistă de alergat și pentru biciclete, zone amenajate cu echipamente de fitness, mese pentru șah, mese pentru tenis de masă, terenuri volei, parc pentru skate sau role, etc.;

- Parc împrejmuit pentru animale de companie;

- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru agrement.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Servicii și comerț în chioșcuri de mici dimensiuni pentru alimentație publică și vânzarea cu amănuntul.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:**

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z4.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Funcțiuni de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației carosabile și pietonale:

- **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- Destinația zonei fiind exclusiv căi de circulație, se admite realizarea de platforme pentru circulație, pietonală, biciclete și auto și amenajarea de platforme pentru staționare;

- Dotări ale incintelor propuse: amenajarea accesurilor pietonale, carosabile către incintele private, parcaje, platforme circulației auto și pietonale, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a căilor de comunicații.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Spații verzi de aliniament amenajate cu locuri de stat ;

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

-Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z5.

- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

-Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

-Funcțiuni de depozitare deșeuri;

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

-Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

- ❖ **Zonificare funcțională:**

- Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted)

- Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale

- Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate

- Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii

- Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulații carosabile și pietonale

- ❖ **Subunități funcționale:**

-Lc - locuințe colective

-Lcm - locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)

-Li - locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)

-ISCo - instituții, servicii, comerț și spații administrative

-Ted - tehnico edilitare

-Cc - căi de comunicație carosabile pentru mașini

- Cci - platforme auto și pietonale de incintă

-Cp - căi de comunicație pietonale sau piste biciclete

-P - platforme parcaje amenajate la sol

-Sp - spații verzi plantate

- Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public

- Spi - spații verzi amenajate la sol în incintă

- Sps - spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

- ❖ **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

1.a. Zona Z1 – SR1 - locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m (125,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

1.b. Zona Z1 – SR2 - platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare:

- P.O.T. maxim admis: 10,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,10.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- 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 **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 12,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- P.O.T. maxim admis: 20,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P**. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2411/28.02.2023.

❖ Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- înspre nord - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției, va fi minim 5,00 m, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației tehnice, prin procesul de avizare această retragere va putea fi modificată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării acesteia;

- retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de 2,00 m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

2.a. Zona Z2 – Z2A (lot central) și Z2C (lot sud-estic):

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 2,00m, maxim 6,00m ;
- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2 ;
- pentru blocurile de maxim 10 apartamente - față de limitele de proprietate laterale ale Z2A, spre nord, se va respecta o retragere de minim 2,00m, respectiv 5,00m înspre sud, înspre zona Z3 – locuințe individuale, dar nu mai puțin decât H/2, respectiv - față de limitele de proprietate laterale ale Z2C, spre sud se va respecta o retragere de minim 2,00m, respectiv 5,00 m înspre nord, înspre zona Z2B – locuințe colective mici și locuințe individuale, dar nu mai puțin decât H/2 ;
- pentru locuințe individuale, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 m, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și R.G.U.; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12,00 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga.

2.b. Zona Z2 – Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic):

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00metri de la aliniament pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei, în cazul Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic);
- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m în cazul, în cazul Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic);
- pentru blocurile de maxim 10 apartamente – în continuarea Z3, față de limitele de proprietate laterale ale Z2B, se va respecta Codul Civil și R.G.U.; blocurile de maxim 10 apartamente putând fi realizate în regim cuplat, cu calcan înspre Z3 / Z2C, pentru a asigura continuitate frontului de locuințe înșiruite, după caz.

2.c. Zona Z2 – Z2A (lot central), Z2B (în continuarea Z3, adiacent lotului sud-estic) și Z2C (lot sud-estic):

- în cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor;
- pentru locuințe individuale, după o eventuală parcelare, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și R.G.U.; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00 m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00 m de la aliniament, pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei;
- față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00 m;
- față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12,00 m, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga; se va

avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8,00 m în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front cca. 16,00 metri;

- în cazul în care retragerile menționate anterior, în cazul construcțiilor izolate, sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

❖ **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cel puțin conform codului Civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 2,00 m ;

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

❖ **Spații verzi:**

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 50% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 25% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 25% va fi suprafață înierbată;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată;

- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;
- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat/poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată.

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- la momentul mobilării și amenajării cu locuri de stat a parcului, precum și a amenajării locurilor de joacă pentru copii se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);
- amplasamentul locurilor de joacă pentru copii: în cadrul zonei definită pentru agrement, în imediata vecinătate a zonelor pentru locuit;
- se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 75% din suprafața terenului;
- conform H.C.L.M.A. nr. 572/2022, pentru amenajarea suprafeței de spații verzi de minim 75% din suprafața terenului se vor respecta următoarele cerințe privind Numărul minim de arbori plantați și suprafețele acoperite cu plante perene și înierbate :
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
 - Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
 - Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulații carosabile și pietonale:

- se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 10% din suprafața terenului ;
- asigurarea de spații verzi în lungul căilor de circulație, amenajate cu trasee pietonale și piste de biciclete, se va compune din spații verzi de aliniament, plantate, configurate astfel încât să se evite tăierea copacilor;
- pe această suprafață se pot amenaja locuri de stat dotate cu mobilier urban.

❖ Parcaje:

1. Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori, rezultând minim 1,5 locuri/apartament;
- un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de până la 400,00 mp ;
- un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 400,00-600,00 mp ;
- un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 2000,00 mp ;
- un loc de parcare la 40,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii mai mari de de 2000,00 mp ;
- un loc de parcare la fiecare 5 angajați, pentru unitățile administrative.

2. Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori în cazul locuințelor colective, rezultând minim 1,5 locuri / apartament;
- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;
- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

3. Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate:

- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;
- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

4. Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii:

- se admite amenajarea a maxim două locuri/platforme pentru staționarea autovehiculelor utilitare, utilizate ocazional în caz de intervenție pentru mentenanța spațiilor verzi sau aprovizionarea zonei.

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației carosabile și pietonale:

- se admite reconfigurarea profilului stradal propus, în vederea asigurării de locuri de parcare pe viitorul domeniu public, cu condiția păstrării lățimii părții carosabile la 7 metri.

❖ Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă la strada Constituției.

Având în vedere faptul că în dreptul zonei 1 prospectul străzii Constituției are lățimea sub 6,00 m se propune supralărgirea străzii astfel încât lățimea rezultată a îmbrăcăminții carosabile să fie 7,00 m, acomodând piste de biciclete în paralel cu circulația vehiculelor. Diferența de lățime se va putea prelua din zona verde de aliniament nordică.

În complexul rezidențial propus se propune realizarea unei străzi pe direcția nord-sud de acces la parcele dispuse în stânga și dreapta acesteia, având lățimea prospectului minim 12,00 m (carosabil minim 7,00 m) pentru traversarea zonei Z1, și minim 14,00 m (carosabil minim 7,00m) în dreptul locuințelor individuale și colective mici, pentru acces facil la locurile de parcare din viitoarele parcele private, propuse a fi dispuse perpendicular pe limita de proprietate la stradă.

Pentru asigurarea circulației autospecialelor în zona propusă, se propune realizarea unei alei, care traversează zona Z3 în imediata vecinătate a parcului propus prin P.U.Z. aprobat pe terenul învecinat la vest.

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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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 mixte, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.05.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 337 din 18.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14