



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 392
din 26 iulie 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”,
Municipiul 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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 7 abțineri (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

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
adoptă 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”, Municipiul 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 Avizul Tehnic al Arhitectului – Sef, alte 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
Florin MARIȘ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

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

adoptă 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 Avizul Tehnic al Arhitectului – Sef, alte 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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. BI/DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR

Nr. 53614/A5/28.06.2023

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-Şef, 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-Şef;

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

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 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.

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 / instruiți);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii libere, 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 circulații 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 libere, 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 circulații 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; 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 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 aceasta 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 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 aceasta documentatie, 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 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 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
 - o 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
 - o Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public
 - o 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 fațadă 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 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 circulații 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 îmbrăcămînții 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.

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.	Agenția 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 Bărbăței

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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22 din 28.06.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă funcţiuni mixte - zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare:

comerţ, servicii şi spaţii 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

❖ **Initiator:** 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

❖ **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** strada Constituţiei;
- **la vest:** terenuri proprietăţi private – terenuri curţi-construcţii – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.): Zonă locuinţe individuale limitrof străzii Constituţiei, 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 proprietăţi private – terenuri curţi-construcţii şi terenuri arabile;
- **la est:** drum de exploatare, terenuri proprietăţi private.

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

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

- UTR. nr. 48 şi 49:
 - subzona: LMu49 – subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban;
 - subzona: LMu48 – subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban;
 - subzona: Pp49 – subzonă de parcuri;
 - regim de construire:
 - funcţiuni dominante:
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă faţă de aliniament =
 - retrageri minime faţă de limitele laterale =
 - retrageri minime faţă 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 libere, 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 circulații 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 libere, 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 circulații 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 circulații 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; 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 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 circulației 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 faca 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 aceasta 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 deșeur;

-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 aceasta documentatie, 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 circulații 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 circulații 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 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 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

- o 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

- o Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public

- o 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 fațadă 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) – comert, 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 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 îmbrăcămînții 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 (1[^]3), 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

AS
27 APR. 2023



Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE

CTATU 02.05.2023

pentru emitere

aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul ANDREI FLORIA în calitate de/reprezentant al

PARAGREEN S.R.L. CUI 43406887
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul - cod poștal -
str. ZONA INDUSTRIALA SUD nr. 12 proiectant
bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fa. - mail
/ office@pro-arhitectura.ro - proiectant

Solicit: analiza documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef

promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru documentația de urbanism:
PUZ & RLU: ZONA FUNCȚIUNI MIXTE - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:
COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul -

sectorul - cod poștal - str. C-TIN TICU DUMITRESCU nr. 37/B & nr.37/C bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin CF nr. 330125 & CF nr. 330140 Arad

Anexez:

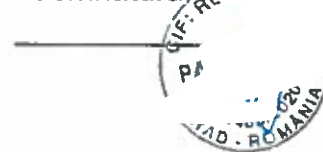
-documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

PMA – A5 – 09

Data 26.04.2023

L.S.

Semnătura



NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Ordin de plata buget

Detalii client

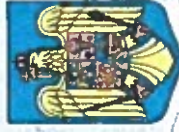
Numar ordin: 5
Nume platitor: SECULICI GHEORGHE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cod fiscal/CNP: 42609727

Detalii transfer

Cont platitor: RO11BTRLRONCRT0557641401
Nume beneficiar: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 1086
Detalii plata: TAXA RUR PUZ ZONA FUNCTIUNI MIXTE-ZONA REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE INTRAVIL ARAD 32497 mp-
PARAGREEN SRL-ARH GH SECULICI

Data crearii: 19.04.2023
Referinta tranzactiei: 102ETMV231090051
Data tranzactiei: 19.04.2023
Tip transfer: Urgent
Semnatari: SECULICI GHEORGHE

Semnatura platitor



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: PARAGREEN S.R.L.

Sediu social: Municipiul Arad, Strada Zona Industrială Sud, Nr.: 12, Județ Arad

Activitatea principală: 68.10 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 43406887

din data de: 03.12.2020

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ2/1465/2020

Nr. de ordine în registrul comerțului:

12/1465/03.12.2020

Data eliberării: 14.12.2021

Pentru
Aurelia Simor A. MU Director

Puiu
Aulschi
Chirou

Seria B Nr. 4405616

S.C. PARAGREEN S.R.L.

Sediul: Arad, Arad, Str. Zona Industrială Sud, nr. 12

O.R.C. sub nr. J2/1465/2020

C.U.I.: RO 43406887

HOTĂRÂREA nr. 4
din data de

04 ianuarie 2023

Subsemnații **Floria Ioan-Florin**, cetățean

Nr. 1810106020110, identificat prin

C.I. s

Floria Andrei Valeriu, cetățean român, născut la data de 06.01.1981, în Arad, jud. Arad, domiciliat în Jud.

Arad, Arad, Str. G-ral Traian Mosoiu, Bl. C, Sc. A, Et. 3, Ap. 14, identificat prin C.I. seria

AR nr. 549739/12.01.2012, SPCLEP Arad, având CNP 1810106020110, având mandat

deplin în acest sens, inclusiv stabilirea prețului și modalitatea de plată a acestuia, precum și

identificat prin C.I. 1810106020110, în calitate de asociați ai **S.C. PARAGREEN S.R.L.**

HOTĂRÂM

Art. unic. Realizarea PUZ și obținerea de avize necesare, precum și orice alte contracte necesare pentru ducerea la îndeplinire a realizării proiectului PUZ aferente terenurilor descrise mai jos:

- teren CF Nr. 330125 Arad, Nr. topografic 333.2593/2, Nr. CF vechi 68575 în suprafața de 4.327 mp;

- teren CF Nr. 330140 Arad, Nr. topografic 333.2594/1/2, Nr. CF vechi 68575 în suprafața de 28.170 mp.

Cu ducere la îndeplinirea prezentei hotărârii, este împuternicit asociatul **Floria Andrei Valeriu**, cetățean român, născut la data de 06.01.1981, în Arad, jud. Arad, domiciliat în Jud. Arad, Arad, Str. G-ral Traian Mosoiu, Bl. C, Sc. A, Et. 3, Ap. 14, identificat prin C.I. seria AR nr. 549739/12.01.2012, SPCLEP Arad, având CNP 1810106020110, având mandat deplin în acest sens, inclusiv stabilirea prețului și modalitatea de plată a acestuia, precum și pentru semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notarul public competent.

SEMNĂTURA ASOCIAȚILOR

Floria Ioan-Florin

Floria Andrei Valeriu

CONFORM CU

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

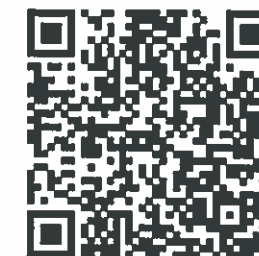
Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 8629 din 04.02.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 937 din 18 FEB. 2022

În scopul :
ELABORARE PUZ SI RLU: ZONA FUNCTIUNI MIXTE-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

Ca urmare a cererii adresate de SC PARAGREEN SRL PRIN ANDREI FLORJA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod postal , Str. ZONA INDUSTRIALA SUD , nr. 12, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail _____ înregistrată la nr. 8629 din 04.02.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul ZONA STRADA CONSTITUTIEI, cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 330125, 330140

TOP: 330125, 3300140.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privata ;
prafata de teren, conform extras CF nr.330125 ARAD -,St=4327mp si conform extras CF nr.330140 ARAD - St=28170mp

2. REGIMUL ECONOMIC

Prevederi P.U.G. si R.L.U. aprobate , în UTR. nr. 48 si 49:
- funcțiuni predominante -zonă rezidențială
- funcțiuni complementare admise zonei de locuit
- utilizări premise cu condiții: în zona este interdicție temporară de construcție. Se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare
Se solicita : ELABORARE PUZ SI RLU: ZONA FUNCTIUNI MIXTE-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilele identificate prin extrasele CF nr. 330125-Arad si extrasul CFnr. 330140-Arad sunt incluse in UTR nr.48 si nr.49, intr-o zona cu interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUD sau PUZ.

Regimul de actualizare/modificare:

Se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), H.G.R. nr. 525 / 1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 , care se vor corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa-canal , ENEL , Delaz Grid , TELEKOM, PC, PSI, DSP, Protectia Mediului, Politia Rutiera- Serviciul Circulatie, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, avizul administratorului drumurilor si canalelor din zona, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ; In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ;

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din data de : 08.02.2022.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru ELABORARE PUZ SI RLU: ZONA FUNCTIUNI MIXTE-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Calin P

18. 02. 2022

SECRETAR GENERAL,
Cons. Iur. Liliana Stănescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin

Achitat taxa de 330,76 lei, conform chitanței seria **OP** nr. **12** din **04.02.2022**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **21.02.2022**

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra Dinulescu

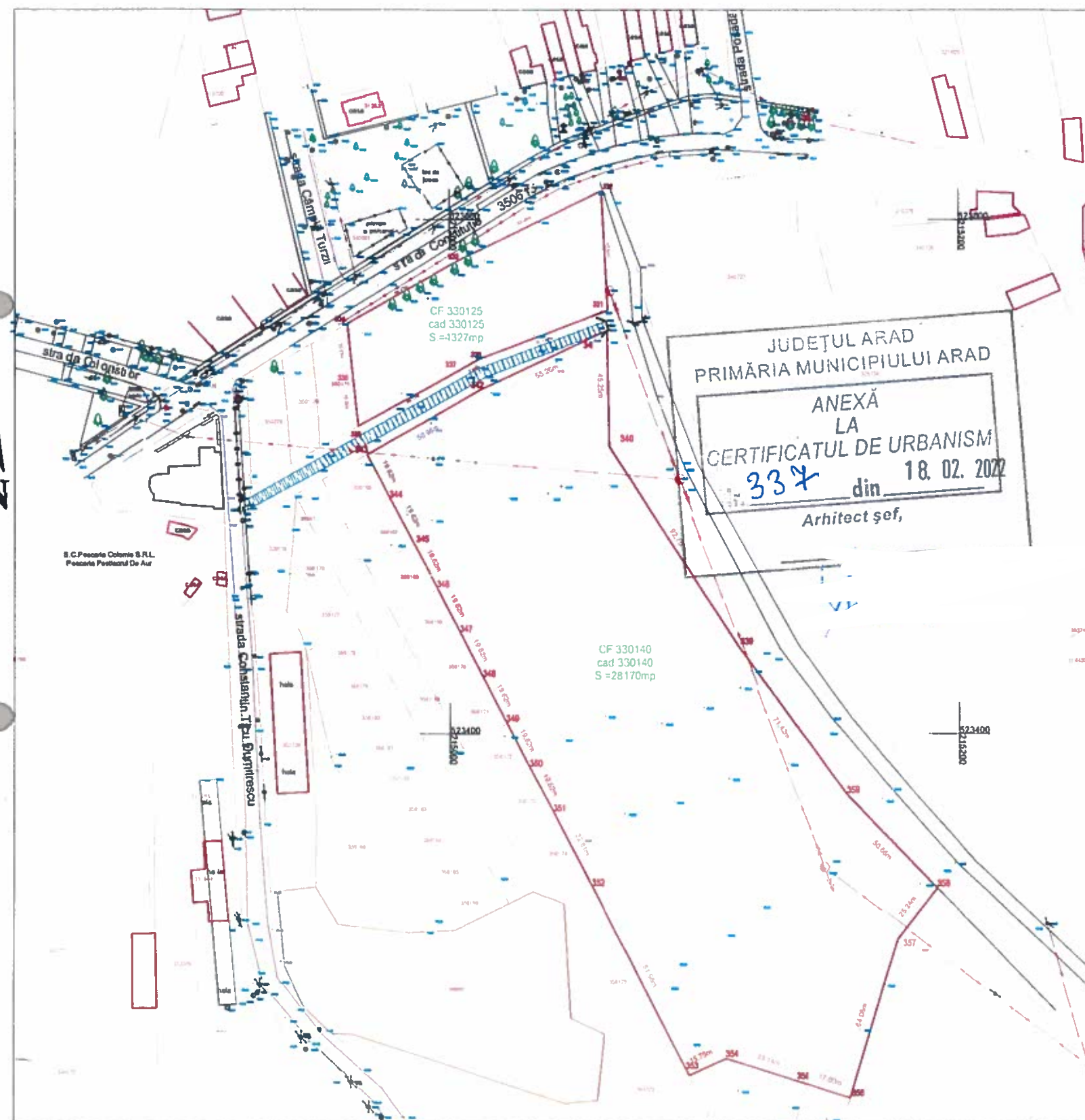
SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szabo

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pascali

INTOCMIT,
Simona

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
330125, 330140	32497	Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr.37/B, 37/C
Nr.Cartei Funciare	Unitatea Administrativ Teritoriala	
330125, 330140	Arad	



NOTA: "Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acestora cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală."

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentuni
1	A	4327	
2	A	28170	neimprejmuit
Total		32497	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total			

LEGENDA:

- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz

Parcela (330125)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
331	523564.838	215062.393	46.501
332	523611.274	215059.933	63.094
333	523584.001	215003.038	49.473
334	523559.477	214960.071	20.674
335	523538.918	214962.245	19.352
336	523519.873	214964.281	46.372
337	523542.090	215004.875	7.961
338	523545.939	215011.844	53.966
S(330125)=4327.34mp P=307.394m			

Parcela (330140)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
339	523434.082	215113.604	92.762
340	523511.819	215082.990	45.248
341	523557.060	215062.127	55.260
342	523533.859	215011.973	50.981
343	523508.581	214967.700	19.620
344	523491.209	214978.820	19.620
345	523473.837	214985.940	19.620
346	523456.485	214995.080	19.619
347	523439.094	215004.179	19.620
348	523421.722	215013.299	19.620
349	523404.350	215022.419	19.620
350	523386.978	215031.539	19.619
351	523369.607	215040.658	32.813
352	523340.554	215055.910	81.977
353	523267.971	215094.015	15.745
354	523274.486	215108.349	33.137
355	523264.509	215139.948	17.599
356	523259.210	215156.730	64.078
357	523320.401	215175.748	25.236
358	523340.285	215191.288	50.663
359	523376.533	215155.893	71.416

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-AR-F, Nr. 0092/26.03.2012
Ing Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr. 0092/26.03.2012
Sistemul de Proiecție Stereografică 1970 și Sistemul de Cote Marea Neagră 1975

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-AR-F, Nr. 0092
MANN SEBASTIAN-TOMA

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL
CUI: 34670374/J2/657/2015

SC Paragreen SRL

Adresa: Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41

Adresa: Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr.37/B, 37/C

ACTIUNEA

NUMELE

MASURAT Ing. MANN SEBASTIAN

REDACTAT Ing. MANN SEBASTIAN

DESENAT Ing. MANN SEBASTIAN

VERIFICAT Ing. MANN SEBASTIAN

Denumire proiect:

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL
pentru întocmirea documentației
necesare elaborării P.U.Z

Data: IANUARIE 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330125 Arad

Nr. cerere **65431**
Ziua **26**
Luna **04**
Anul **2023**

Cod verificare
100133070892



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:68575

Nr. topografic:333.2593/2

Adresa: Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330125	4.327	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106980 / 24/06/2021		
Act Notarial nr. 2426, din 23/06/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PARAGREEN SRL, CIF:43406887	A1

C. Partea III. SARCINI .

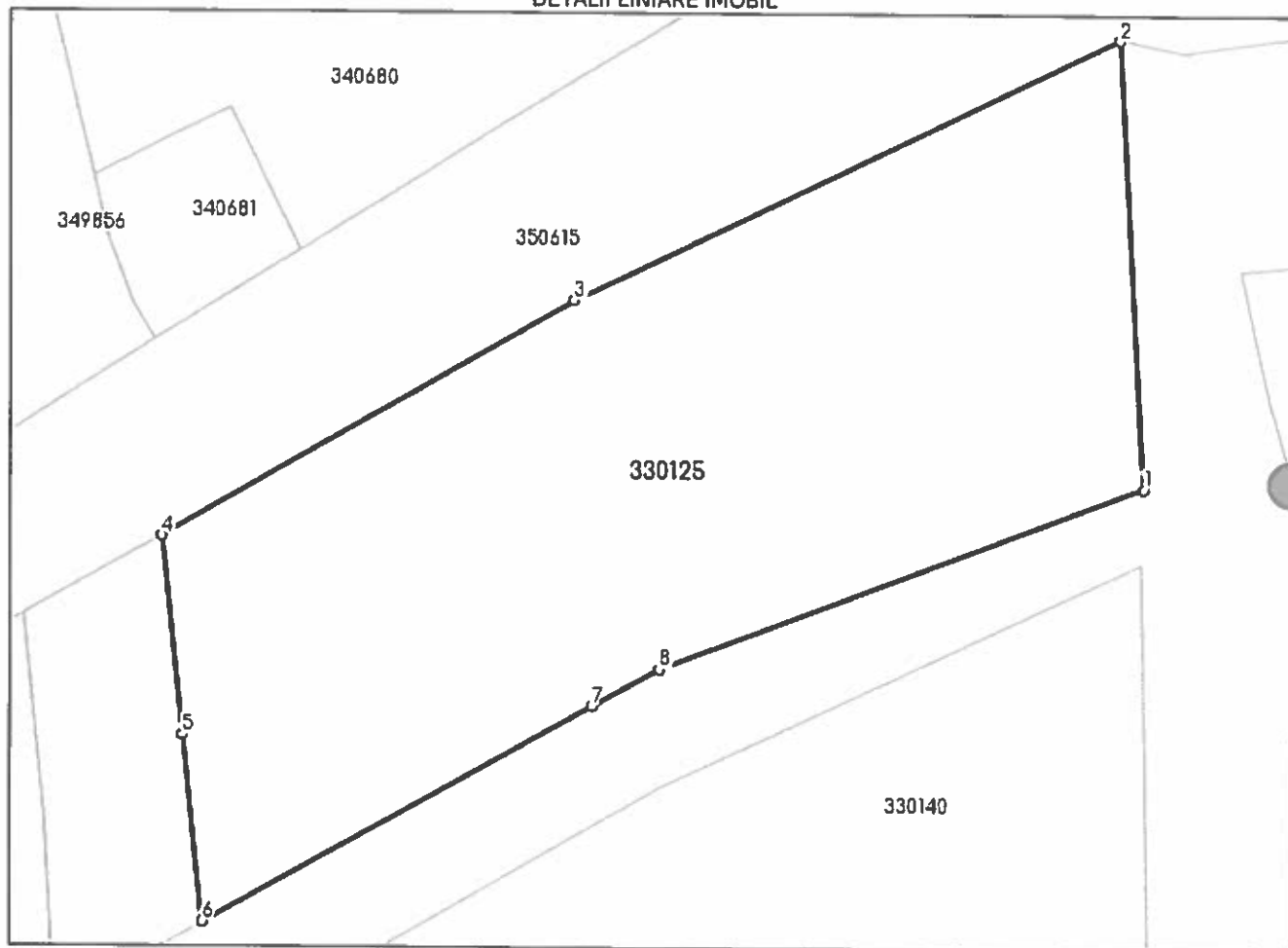
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330125	4.327	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.327	-	-	333.2593/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.501
2	3	63.094
3	4	49.473
4	5	20.674
5	6	19.352
6	7	46.372

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.961
8	1	53.966

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/04/2023, 10:20

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330140 Arad

Nr. cerere **65428**
Ziua **26**
Luna **04**
Anul **2023**

Cod verificare
100133108468



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:68575
Nr. topografic:333.2594/1/2

Adresa: Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330140	28.170	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106979 / 24/06/2021		
Act Notarial nr. 2426, din 23/06/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PARAGREEN SRL, CIF:43406887	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

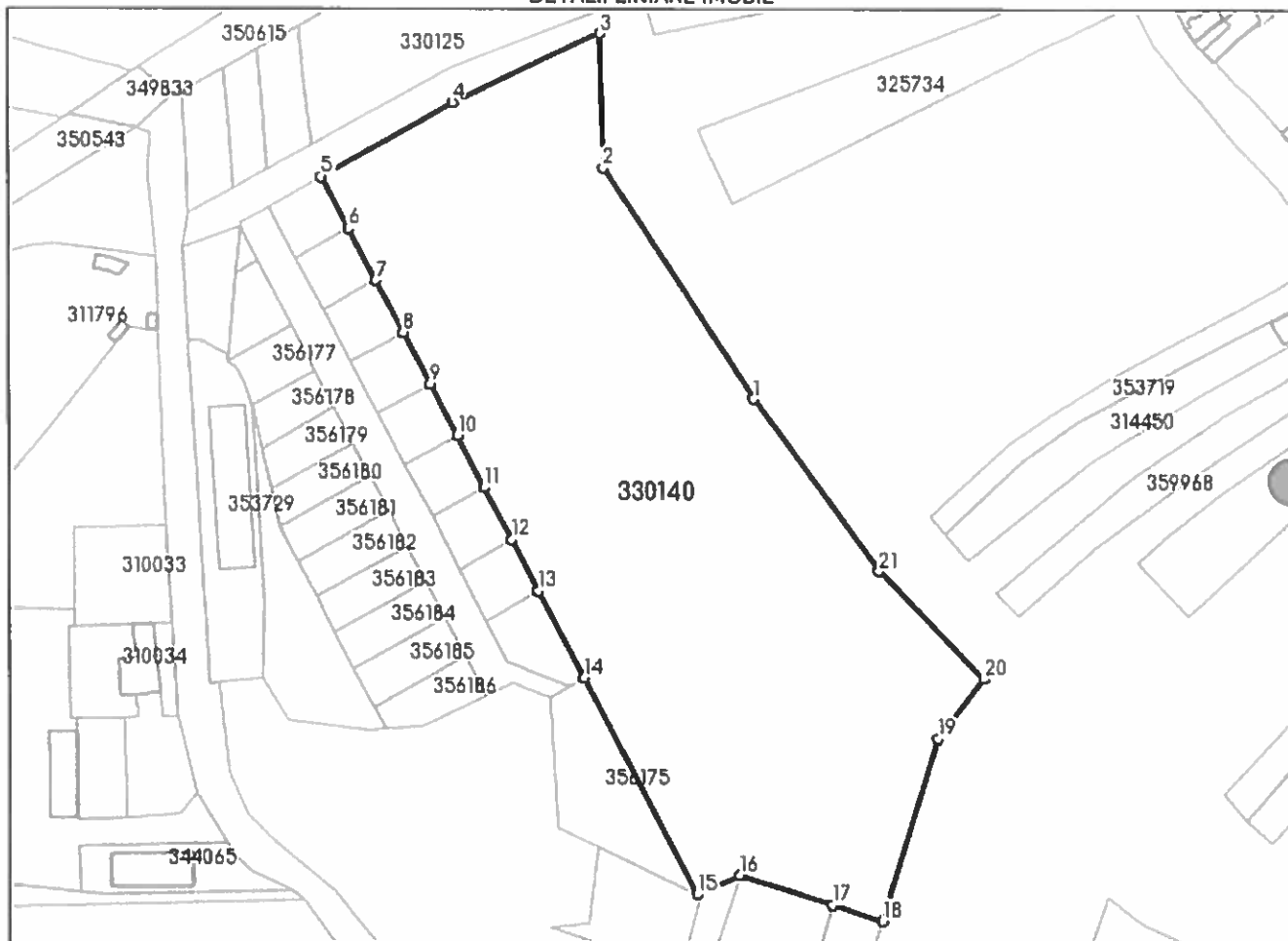
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330140	28.170	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	28.170	-	-	333.2594/1/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
1	2	92.762
3	4	55.26
5	6	19.62
7	8	19.62
9	10	19.62
11	12	19.62

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
2	3	45.249
4	5	50.981
6	7	19.62
8	9	19.619
10	11	19.62
12	13	19.619

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	32.813
15	16	15.745
17	18	17.599
19	20	25.236
21	1	71.416

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	81.977
16	17	33.137
18	19	64.078
20	21	50.663

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/04/2023, 10:20

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 681 / 2022

Întocmit astăzi, 17/03/2022, privind cererea 23201 din 25/02/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SC PARAGREEN SRL
2. Executant: Mann Sebastain Toma
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic analogic si digital
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
337	18.02.2022	act administrativ	Primaria Municipiului
Anexa 1.29,	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
Anexa 1.45	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
PLAN SIT	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
277	31.01.2022	act administrativ	BCPI ARAD

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 681 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z., ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU PENTRU „ZONA FUNCȚIUNI MIXTE-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE ”

Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilul înscris în cartea funciara nr. 330125 UAT:Arad , situat în intravilanul Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/C, Jud. Arad, în suprafață totală măsurată de 4327 mp.

Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil, iar persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală. Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
330125	Avertizare	Receptia 1612009: Imobilul TR-383-1 se suprapune cu terenul 330125 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1612009: Imobilul TR-383-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1612009: Imobilul TR-383-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA

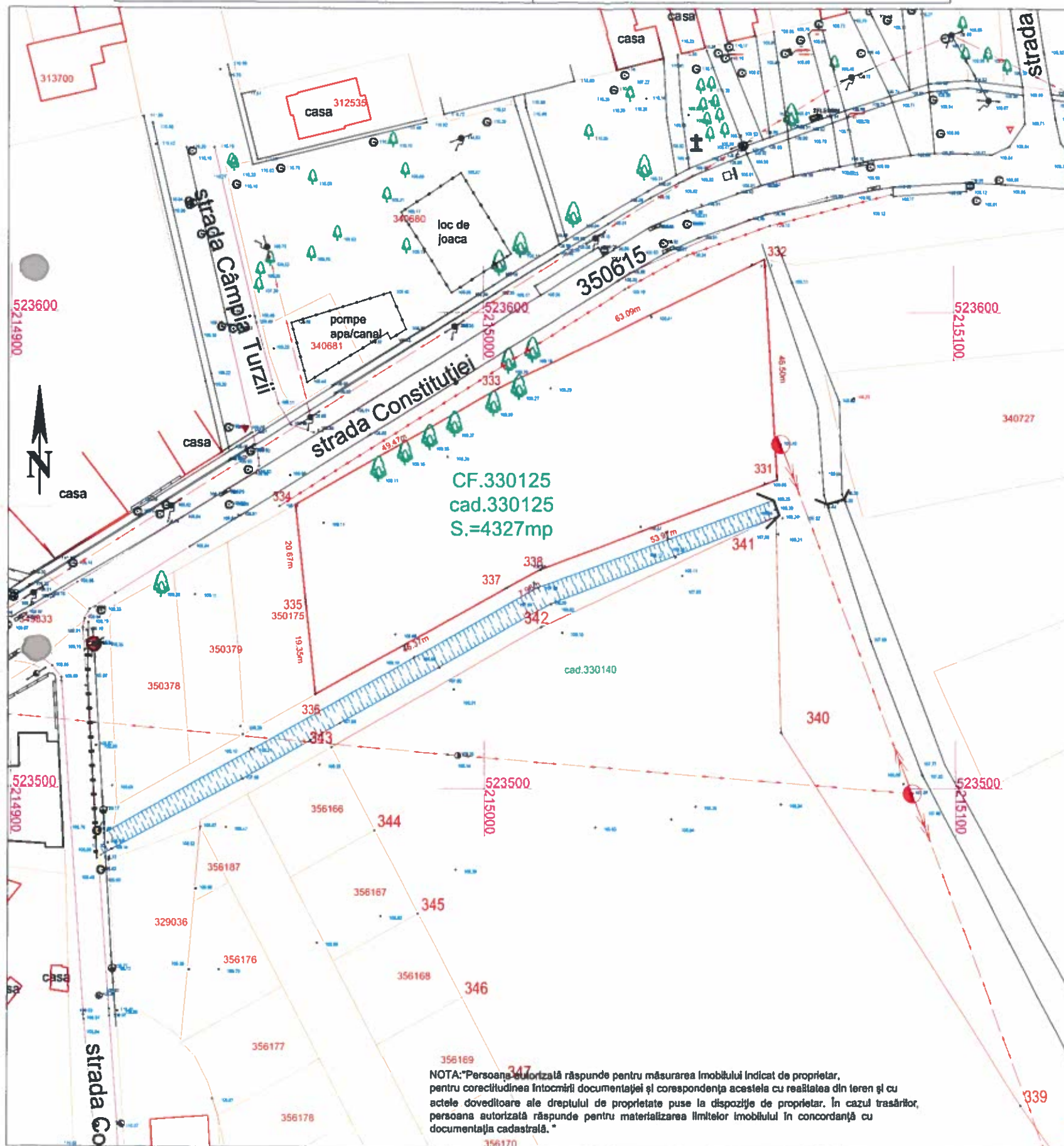
Ionel-

Nicolae Safta

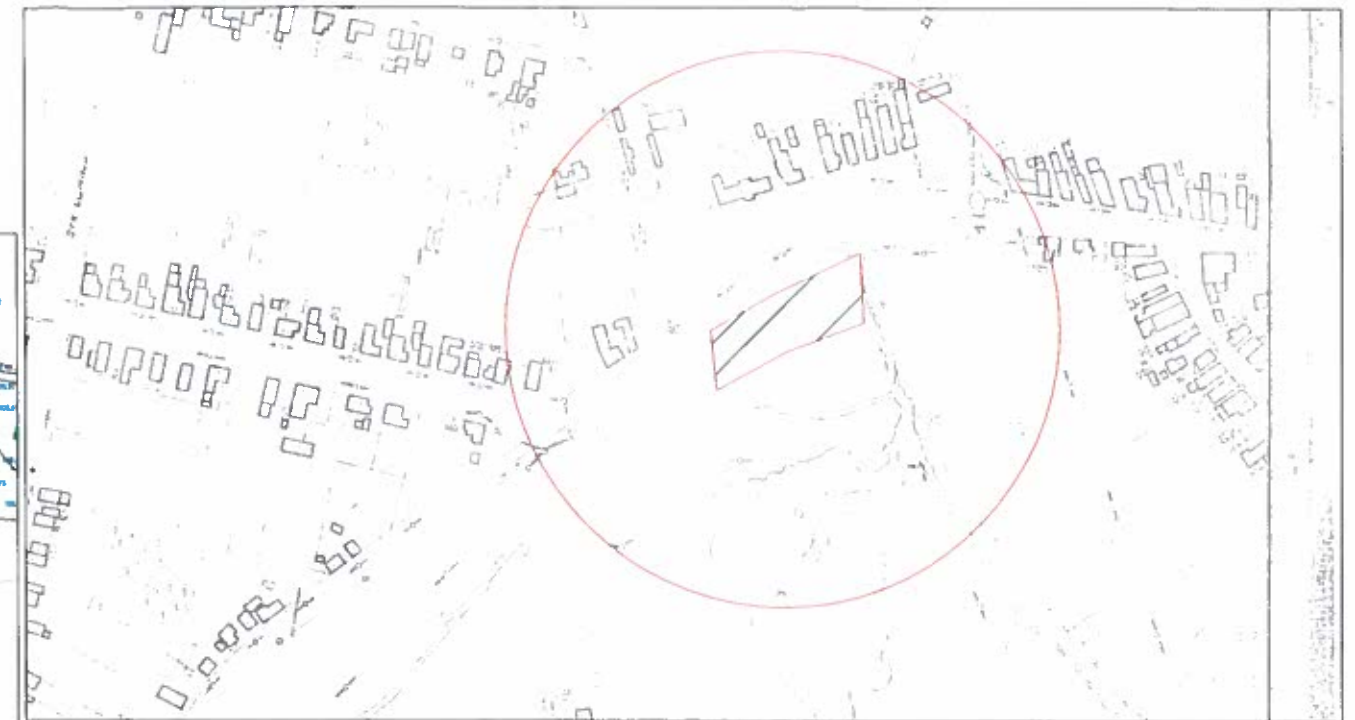
Digitally signed by
Ionel-Nicolae Safta
Date: 2022.03.17
10:50:34 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
330125	4327	Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr. 37/C
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
330125	Arad	



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentii
1	A	4327	neimprejmuat
-	-	-	-
Total		4327	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

LEGENDA:

- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ plac betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz

Parcela (330125)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,i+1)
	X [m]	Y [m]	
331	523584.838	215082.393	48.501
332	523611.274	215059.933	83.094
333	523584.001	215003.038	49.473
334	523559.477	214980.071	20.674
335	523538.918	214982.245	19.352
336	523519.873	214984.281	48.372
337	523542.090	215004.875	7.961
338	523545.939	215011.844	53.966
S(330125)=4327.34mp P=307.394m			

Sebastian-Toma Mann
Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, o=TOPOVAS PLAN SRL, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann, 2.5.4.97=RO34670374
Date: 2022.02.24 14:00:17 +02'00'

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 681/data 17.03.2022

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ARAD

23201 din 25/02/2022

Ionel Nicolae Safta
Digitally signed by Ionel Nicolae Safta
Date: 2022.03.17 10:52:24

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; prin Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012
Sistemul de Proiectie Stereografic 1970 si Sistemul de Cote Marea Neagra 1975

Sistemul de Protecție Stereografică 1970 la Sistemul de Cote Maree Negre 1975			Beneficiar:		Proiect nr.
Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015			SC Paragreen SRL		
Adresa :Mun. Arad, str. Plaisicilor, nr.41			Adresa: intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr. 37/C		
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:1000 1:5000	Denumire proiect : PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru intocmirea documentatiei necesar elaborare PUZ si RLU: zona functiuni mixte-zona rezidentiala si functiuni complementare: comer, servicii si spatii administrative	
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data:Februarie 2022		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 696 / 2022

Întocmit astăzi, 18/03/2022, privind cererea 23186 din 25/02/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 277 din 31/01/2022

1. Beneficiar: SC PARAGREEN SRL
2. Executant: Mann Sebastain Toma
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic analogic si digital
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
277	31.01.2022	act administrativ	BCPI Arad
Anexa 1.29,	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
Anexa 1.45	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
PLAN SIT	25.02.2022	înscriș sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
337	18.02.2022	act administrativ	Primaria Municipiului

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 696 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. SI R.L.U. - conform certificatului de urbanism cu nr. 337/2022, emis de primăria mun. Arad.
 - Plan topografic necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilul situat în intravilan Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/B, Jud. Arad, identificat prin CF 330140 Arad, nr. cad. 330140 , în suprafață măsurată de 28170mp.
 - Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
 - Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acestela cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
 - În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.
 - Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
330140	Avertizare	Receptia 1612002: Imobilul TR-382-1 se suprapune cu terenul 330140 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1612002: Imobilul TR-382-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1612002: Imobilul TR-382-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
DARIUS - AURELIAN SICOE

Darius
Aurelian Sicoe

Semnăt digitală de Darius Aurelian Sicoe
DN: c=RO, l=ARAD, o=Oficiul de Cadastru
și Publicitate Imobiliară, cn=Darius
Aurelian Sicoe, serialNumber=SDAB,
st=ARAD, givenName=Darius Aurelian,
sn=Sicoe
Data: 2022.03.18 08:04:21 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
330140	28170	Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr. 37/B
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
330140	Arad	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentii
1	A	28170	neimprejmuit
-	-	-	-
Total		28170	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Darius Aurelian Sicoe

Semnat digital de Darius Aurelian Sicoe
DN: c=RO, l=ARAD, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Darius Aurelian Sicoe, serialNumber=SDA8, st=ARAD, givenName=Darius Aurelian, sn=Sicoe
Data: 2022.03.18 08:07:08 +02'00'

CF.330140
cad.330140
S.=28170mp

LEGENDA:

- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz

Parcela (330140)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latul D(l, l+1)
	X [m]	Y [m]	
339	523434.082	215113.804	92.782
340	523511.819	215082.990	45.249
341	523557.080	215082.127	55.280
342	523533.859	215011.973	50.981
343	523508.581	214987.700	19.820
344	523491.209	214978.820	19.820
345	523473.837	214985.940	19.820
346	523458.485	214995.060	19.819
347	523439.094	215004.179	19.820
348	523421.722	215013.299	19.820
349	523404.350	215022.419	19.820
350	523388.978	215031.539	19.819
351	523369.607	215040.658	32.813
352	523340.554	215055.910	81.977
353	523267.971	215094.015	15.745
354	523274.486	215108.349	33.137
355	523264.509	215139.948	17.599
356	523259.210	215158.730	64.078
357	523320.401	215175.748	25.238
358	523340.285	215191.288	50.683
359	523378.533	215155.893	71.416

S(330140)=28169.75mp P=793.878m

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

23186 din 25/02/2022

(Nr. de înregistrare/data)

Recepționat

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 696/data 18.03.2022

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, o=TOPOVAS PLAN SRL, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann, 2.5.4.97=RO34670374
Date: 2022.02.24 14:09:03 +02'00'

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; prin Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cal.B, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012
Sistemul de Proiecție Sierografic 1970 și Sistemul de Cote Marea Neagra 1975

Sistemul de Proiectare Simetrică: 1970 și Sistemul de Cote Marele Negru: 1975			Beneficiar:		Proiect nr.
Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015			SC Paragreen SRL		
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41			Adresa: intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu; Nr. 37/B		
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara:	Denumire proiect :	
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:2000 1:5000	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru intocmirea documentatiei necesar elaborare PUZ si RLU: zona functiuni mixte-zona rezidentiala si functiuni complementare: comert, servicii si spatii administrative	
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN				
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data:Februarie 2022		

NOTA: "Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală."

ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II - Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 19 / 2022

Obiectiv: Zona rezidentiala si functiuni complementare in Arad, Str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37 B si nr. 37 C, judetul Arad – faza PUZ



NIHIL SINE GEO

ACEST STUDIU POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
Str. Gen. Dragalina nr. 24 – Timișoara
Mobil: 0766 318 344

Nr. 22553/08.02.2022

REFERAT Af

Privind verificarea de calitate la cerința Af

STUDIU GEOTEHNIC
ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ARAD, STR. CONSTANTIN TICU DUMITRESCU NR. 37 B ȘI 37 C, JUD. ARAD, PR.19/2022
FAZA: PUZ

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament: Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu nr. 37 B și 37C, jud. Arad
- Beneficiar: SC PARAGREEN SRL
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 08.02.2022.

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, buletine de analiză și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație, fișele de stratificație ale forajelor geotehnice F1÷F7, efectuate până la adâncimea de - 5,00 m, buletinele de analiză ale încercărilor geotehnice de laborator efectuate, diagrama de penetrare dinamică .

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIU GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație, fișele de stratificație ale forajelor geotehnice F1÷F7, efectuate până la adâncimea de - 5,00 m, buletinele de analiză ale încercărilor geotehnice de laborator efectuate s-a efectuat, diagrama de penetrare dinamică .

4. Observații și recomandări

- **STUDIUL GEOTEHNIC** verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

- **STUDIUL GEOTEHNIC** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii proiectului **ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ARAD, STR. CONSTANTIN TICU DUMITRESCU NR. 37 B ȘI 37 C, JUD. ARAD, PR.19/2022.**

Am primit,
INVESTITOR



Constat. Af. Bogdan Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Denumire / Domnule D-LEA DOMNUL ION ALEXANDRU GHEDONEA
Cod numeric personal.
Profesia INGINER

ATESTAT

Pentru competența VERIFICAREA PROIECTELOR
în domeniile: TRASEE DOMENIIILE (Af.)

În specialitatea: —

Comisia de examinare Nr. 15

Director CRISTIAN PAUL STAMATE

Secretar BIANCA TEODORA

Semnătura titularului [Signature]

Data eliberării: 26.07.2006

Prezenta legătură este valabilă însoțită de certificatul de însușire tehnice
Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria

Doamna / Domnul ION ALEXANDRU GHEDREAC and cerintele esentiale: REZISTENTA SI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCTIILOR SI MASIVELORE DE PAMANT

Profesie INGINIER

Comisia de examinare Nr. 15

Director,
CEISTAN-PAUL
STAMATTADE

ATTEST

SECRETAR GENERAL

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

In domeniile:

emile: TRATE DOMENILE (A.F.)

În specialitate:

Semiătura titularului

Data eliberării: 26.07.2006

Prezentarea legiuimant este valabilă însoțită de certificatul de alestare tehnică nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Series

Prezentă legitimă va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMATIE

ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II - Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

FOAIE DE CAPĂT

Proiect: Zona rezidentiala si functi **complementare**
Amplasament: Arad, Str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37 B si 37 C, jud.Arad
Beneficiar: S.C. PARAGREEN S.R.L.
Nr. proiect: 19 /2022
Faza: PUZ
Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL
Director: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru
Proiectant general:



ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II -	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf.:0257280597; Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT.....	1
BORDEROU.....	2
STUDIU GEOTEHNIC.....	3

ANEXE:

1. Plan de situație – Anexa 1
2. Profilele forajelor F1- F7 – Anexa 2
3. Diagrame PDU – Anexa 3

ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II -	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea stratificației, a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului din zona activă în vederea lucrărilor de construire menționate în obiectiv.

1.2 Programul de investigații a cuprins lucrări specifice pentru:

- identificarea succesiunii stratigrafice;
- precizarea poziției nivelului hidrostatic;

1.3 Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

2. DATE GENERALE

2.1 AMPLASAMENTUL cercetat se găsește în Arad, Str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37 B și 37 C, jud. Arad, cf. plan situație anexat.

2.2 GEOMORFOLOGIA terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mures.

2.3 GEOLOGIA ZONEI.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrisuri și bolovanisuri în masă de nisipuri cu intercalatii de argile și prafuri argiloase.

ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II - Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

2.4 HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, iar alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane in functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

2.5 ZONAREA SEISMICĂ

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20$ g și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

2.6 ADÂNCIMEA de înghet-dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat sapte foraje manuale F1-F7 (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren, anexat prezentului studiu).

In forajele F1, F2, F5,F6 umplutura are grosimea de 0,80m, iar pâna la adancimea de -3,60m fata de C.T.N. s-a interceptat un un complex argilos prafos cafeniu-galbui plastic vartos; pana la baza forajului (-5,00m fata de C.T.N.) intalnim un complex argilos prafos nisipos cafeniu- galbui plastic consistent. Forajele F3, F4 si F7 arata o structura similara a straturilor cu diferenta ca stratul argilos plastic vartos il intalnim pana la adancimea de -2,80m.

4. APA SUBTERANA

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de cca. -3,00m fata de C.T.N. in forajele efectuate (luna februarie 2022).

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane pana la adancimea de -0,50m fata de C.T.N.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

5.1. Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice .

5.2. Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu, in fisa forajului.

5.3. În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice, pentru amplasamente limitrofe și partial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice din zonă.

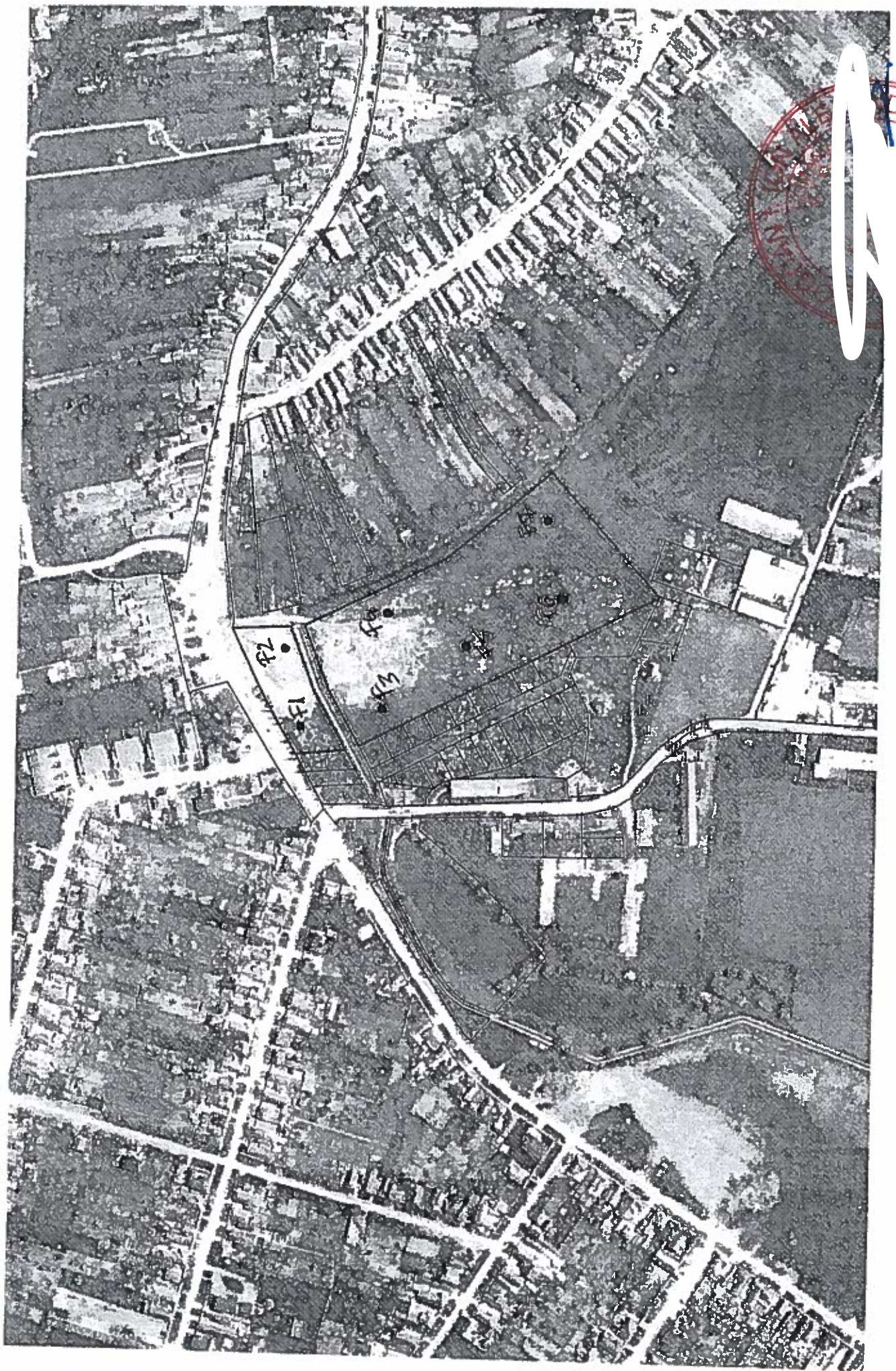
ATELIER A SRL	LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL- II – Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0257280597;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

Dacă în timpul execuției sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică, trebuie să fie anunțat geotehnicianul pentru a reevalua efectele asupra comportării terenului de fundare.

Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Intocmit : Ing. geolog Adriana . : la Mechenici





DRU

10/2/48

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330140 Arad

Nr. cerere	106979
Ziua	24
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105477001



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 68575

Nr. topografic: 333.2594/1/2

Adresa: Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330140	28.170	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106979 / 24/06/2021		
Act Notarial nr. 2426, din 23/06/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC PARAGREEN SRL, CIF: 43406887		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 330125 Arad

Nr. cerere	106980
Ziua	24
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105477430



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:68575
Nr. topografic:333.2593/2

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330125	4.327	Teren neimprejmult;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106980 / 24/06/2021		
Act Notarial nr. 2426, din 23/06/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PARAGREEN SRL, CIF:43406887	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ATELIER A SRL ARAD STR. M. EMINESCU 61
 LABORATOR GEOTEHNIC GRADUL II
 AUT.NR.2169-19.10.2010

FISA PRIMARA A FORAJULUI

Contract nr. 19/2022
 Sentier... Arad, Str. P.T. Dumitrescu 37B și 37C
 Foraj nr. F1, F2, F5, F6

Buletin nr. 19
 Conține 4 file

CARACTERIZAREA PĂMÂNTULUI DIN STRAT	COLOANA STRATIGRA	ADÂNCIME STRAT	GROSIME STRAT	NR. PROBA	ADÂNCIME		PANZE DE APA	MENȚIUNI
					BORCAN	TUB MET.		
Umplături		0,80m	0.5					
Argilă caferită gălbui, plastic vântoză		3,60m	1 1.5 2 2.5 3 3.5	1	1,00m	gr.		
Argilă prăfuită nisiposă caferită gălbui, plastic consistentă		5,00m	4 4.5 5				3,00m	

Prezentul buletin de încercări nu poate fi utilizat decât pentru lucrarea sus menționată și nu se poate r
 fără aprobarea S.C.ATELIER A SRL. Menționăm ca încercările efectuate nu au fost făcute sub presi

iplica
 er și o natura.

Data 07.02.2022

Desenat

Ing. Gabriel Liviu Hrit

Sef laborator
 Ing. Adriana

ici

ATELIER A SRL ARAD STR. M. EMINESCU 61

LABORATOR GEOTEHNIC GRADUL II

AUT.NR.2169-19.10.2010

FISA PRIMARA A FORAJULUI

Contract nr. 19/2022
Santier... Arad, Str. E.T. Dumitrescu 27B & 37C
Foraj nr. F3, F4, F7

Buletin nr. 19
Conține file

CARACTERIZAREA PAMANTULUI DIN STRAT	COLOANA STRATIGRA	ADANCIME STRAT	GROSIME STRAT	NR.PROBA	ADANCIME		PANZE DE APA	MENTIUNI
					BORCAN	TUB MET.		
Umplutura		0,80m	0.5	1	1,00m	gr.	3,00m	
Complex argilos caie de plastic vârstos		2,80m	1 1.5 2 2.5					
Complex argilos caie de - galben praf nisos plastic consistent		5,00m	3 3.5 4 4.5 5					

Prezentul buletin de încercări nu poate fi utilizat decât pentru lucrarea sus menționată și nu se poate multiplica fără aprobarea S.C.ATELIER A SRL. Menționăm ca încercările efectuate nu au fost făcute sub presiuni de nici o nat.

Data 07.02.2022

Desenat

Ing. Gabriel Liviu Hritcu

Sef laborator

Ing. Adrian

Shenici



S.C. ATELIER A SRL. - LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL II

310084 - ARAD, Județul Arad, Strada Mihai Eminescu Nr. 61

Telefon: (004)0257-280597; FAX: (004)0257-280.915; e-mail: office@ateliera.ro

BANCA COMERCIALA ROMANA, Acreditata AVRAM LANCU Arad

Cod IBAN: RO 74 RNCB 1280 0000 0085 0001

C.U.I: 1696726 ORC: J02/2212/1991

TREZORERIA Arad: RO 67 TREZ 0215 069X XX00 7980

ANEXA Nr. 3

Proiect: STUDIU GEOTEHNIC Nr. 19

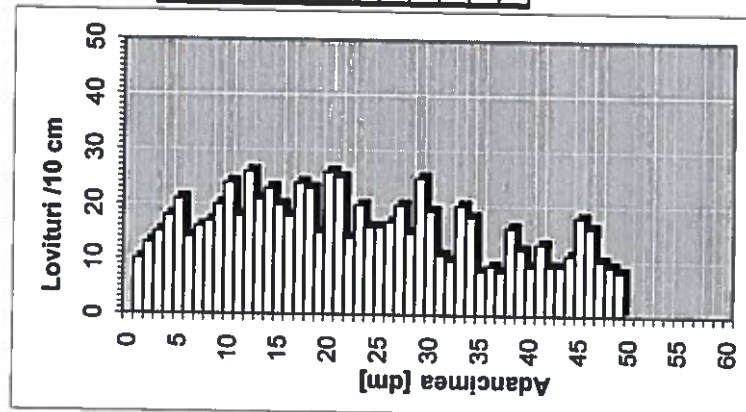
Beneficiar: SC PARAGREEN SRL

Data: 07.02.2022

BULETIN DE ANALIZĂ Nr. 19 din 07.02.2022

REZULTATUL ÎNCERCĂRIILOR DE TEREN PRIN PENETRARE DINAMICĂ UȘOARĂ CU CON

PDU 1



H	N10	Rd	Rp	n	e	lc	lb	M2-3	E
m	low/10cm	daN/cmp	daN/cmp	%	-	-	-	daN/cmp	daN/cmp
0,0-0,7	15,4	42,58	33,21	44,57	0,80	0,81	-	84,10	109,33
0,5-1,0	17,6	48,66	37,96	43,92	0,78	0,86	-	86,53	129,80
1,0-1,5	22,4	61,94	48,31	42,70	0,75	0,97	-	90,93	154,58
1,5-2,0	20,0	55,30	43,13	43,28	0,76	0,92	-	88,86	133,29
2,0-2,5	20,2	55,85	43,57	43,23	0,76	0,92	-	89,04	133,57
2,5-3,0	18,6	51,43	40,11	43,64	0,77	0,88	-	87,54	131,31
3,0-3,5	15,6	43,13	33,64	44,50	0,80	0,82	-	84,33	109,63
3,5-4,0	10,6	29,31	22,86	46,30	0,86	0,71	-	77,29	85,01
4,0-4,5	10,2	28,20	22,00	46,48	0,87	0,70	0,35	76,58	84,24
4,5-5,0	12,2	33,73	26,31	45,66	0,84	0,74	0,38	79,85	87,83

ÎNTOCMIT: ing. Gabriel-Liviu HRIJ

VERIFICAT: ing. geolog Adriana-Mihaela MECHENIC



S.C. ATELIERA S.R.L. - LABORATOR GEOTEHNIC DE GRADUL II
310084 - ARAD, Județul Arad, Strada Mihai Eminescu Nr.61
Telefon: (004)0257-280597; FAX: (004)0257-280.915; e-mail: office@ateliera.ro

BANCA COMERCIALA ROMANA, Agentia AVRAM IANCU Arad
Cod IBAN: RO 74 RNCB 1280 0000 0085 0001

CUI: 1696726 O.R.C.: J 02/2212/1991 TREZORERIA Arad: RO 67 TREZ 0215 069X XX00 7980

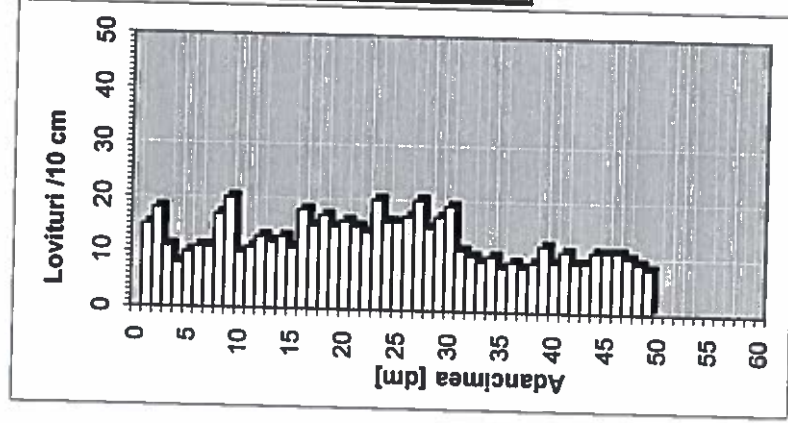
ANEXA Nr. 3

Beneficiar: SC PARAGREEN SRL
Data: 07.02.2022

Proiect: STUDIU GEOTEHNIC Nr. 19

BULETIN DE ANALIZĂ Nr. 19 din 07.02.2022
REZULTATUL ÎNCERCĂRILOR DE TEREN PRIN PENETRARE DINAMICĂ UȘOARĂ CU CON

PDU 2



H	N10	Rd	Rp	n	e	lc	lb	M2-3	E
m	lov/10cm	daN/cmp	daN/cmp	%	-	-	-	daN/cmp	daN/cmp
0,0-0,7	12,4	34,29	26,74	45,59	0,84	0,75	-	80,15	104,19
0,5-1,0	13,8	38,16	28,76	45,09	0,82	0,78	-	82,10	106,73
1,0-1,5	11,8	32,63	25,45	45,82	0,85	0,73	-	79,24	87,17
1,5-2,0	15,2	42,03	32,78	44,63	0,81	0,81	-	83,86	109,02
2,0-2,5	16,2	44,79	34,94	44,32	0,80	0,83	-	85,02	127,53
2,5-3,0	17,0	47,01	36,66	44,09	0,79	0,85	-	85,90	128,85
3,0-3,5	11,8	32,63	25,45	45,82	0,85	0,73	-	79,24	87,17
3,5-4,0	9,2	25,44	19,84	46,93	0,88	0,68	-	74,70	82,17
4,0-4,5	9,8	27,10	21,14	46,66	0,87	0,69	0,34	75,85	83,44
4,5-5,0	9,8	27,10	21,14	46,66	0,87	0,69	0,34	75,85	83,44

ÎNTOCMIT: ing. Gabriel-Liviu HRIȚCI
VERIFICAT: ing. geolog Adriana-Mihaela MECHEȘIU,

1

2

3

4

5

6

7

8

9

Ca urmare a cererii adresate de PARAGREEN S.R.L., cu sediul _____, Zona Industrială Sud, nr. 12, înregistrată cu nr. 72416 din 19.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 38 din 09.11.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „Zonă funcțiuni mixte – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, amplasament intravilan Municipiul Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/B și 37/C, județul Arad, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 330140 – Arad și C.F. nr. 330125 – Arad, cu o suprafață totală de 32.497,00 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

- **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.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** conform UTR nr. 48 și 49 din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- folosință actuală: arabil, proprietăți private, intravilan;
- destinația stabilită prin P.U.G. în UTR nr. 48 și 49 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – LMu49, LMu48 și subzonă de parcuri – Pp49;
- **funcțiuni propuse:** zonă funcțiuni mixte – zonă rezidențială și funcțiuni complementare (comerț, servicii și spații administrative).

3. Indicatori urbanistici:

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

- P.O.T. maxim propus pentru subzona Lc+ISCo = 60,00%;
- C.U.T. maxim propus pentru subzona Lc+ISCo = 2,00;
- Regimul de înălțime maxim propus pentru subzona Lc+ISCo este S+P+3E, cu înălțime maximă la cornișă propusă de 16,00 m;
- P.O.T. maxim propus pentru subzona P+Ted = 10,00%;

- C.U.T. maxim propus pentru subzona P+Ted = 0,10.

3.2. Zona Z2 – zonă rezidențială – locuințe colective mici și locuințe unifamiliale (Lc/Li):

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,20;
- Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E, cu înălțime maximă la cornișă propusă de 12,50 m.

3.3. Zona Z3 – zonă rezidențială – locuințe unifamiliale (Li):

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,10;
- Regimul de înălțime maxim propus este S+P+1E+M, cu înălțime maximă la cornișă propusă de 9,00 m.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 337 din 18.02.2022.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.09.2022.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din strada Constituției, aflată la nord de proprietatea studiată;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane;
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 337 din 18.02.2022.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. 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.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

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 Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.09.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

rec.

PMA -A5-12

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- P.U.Z. și R.L.U. – Zone cu funcțiuni mixte-zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative
- Amplasament – municipiul Arad, zona str. Constituției FN
- Beneficiar- SC PARAGREEN SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr. 515/2022

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul
Potrivit prevederilor ordinului 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 s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 72416/19.09.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 14.10.2022-24.10.2022, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 14.10.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 22.09.2022.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		25.10.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.10.2022

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- P.U.Z. și R.L.U. – Zone cu funcțiuni mixte-zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative
- Amplasament – municipiul Arad, zona str. Constituției FN
- Beneficiar- SC PARAGREEN SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh. Seculici, proiect nr. 515/2022

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume și adresa):

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet și afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	14.10.2022-24.10.2022
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

Serviciul Dezvoltare Urbana și
Protejare Monumente

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 93548/ 26 APR. 2023

Spre știință
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Corneliu Coposu, nr. 24C, Mun. Arad, jud. Arad
office@pro-arhitectura.ro

Către,

S.C. PARAGREEN S.R.L.
Zona Industrială Sud, nr. 12, Mun. Arad, județul Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, amplasament intravilanul Municipiului Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/C, respectiv nr. 37/B, județul Arad, identificat prin C.F. nr. 330125 Arad, C.F. nr. 330140 Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

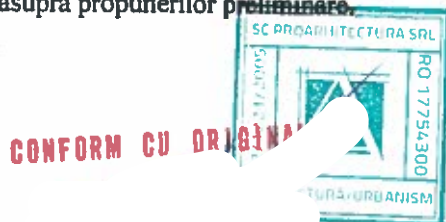
Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 13.12.2022, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism va respecta prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022.*

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. 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 ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor ~~preliminare~~.



Arhitect Șef,
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	ura	Data
Verifică	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		20 APR. 2023
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Bărbătei		20.04.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICE
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Zonă funcțiuni mixte -Zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative
Amplasament : municipiul Arad, str. C-tin Ticu Dumitrescu nr.37B, nr.37C
Beneficiari- SC PARAGREEN SRL
Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr.515/2022

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.93548/05.12.2022, a completărilor depuse cu nr.6390/30.01.2023 și răspunsului Direcției Venituri cu nr.7137/10.02.2023 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data 17.02.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 17.02.2023-03.03.2023.

- elaboratorul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost transmise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate SC L INTESA PROMOTIVE SRL, SC RESIDENȚIAL SOLUTIONS SRL, SOCIETATEA AGRICOLA COLONIA VECHE ARADUL NOU, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu CF 349856, CF 360453, CF 332575, CF 349584, CF 340680, CF 340681, CF 350615, CF 350175, CF 313177, CF 313179, CF 340960, CF 315376, CF 340726, CF 340727, CF 310850, CF 325734, CF 312881, CF 310516, CF 316119, CF 303150, CF 344315, CF 319063, CF 321465, CF 311843, CF 353719, CF 314450, CF 359968, CF 303160, CF 307755, CF 321848, top 944, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului identificat cu CF 350175 Arad la data de 13.03.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.15535/28.02.2023 proprietarul imobilului din str.Ady Endre nr.137 întreabă dacă terenul de la amplasamentul mai sus menționat este în UTR 48 și ce înseamnă interdicție de construire până la eliberare PUZ. Dacă este vorba despre PUZ-ul în lucru sau despre un alt PUZ...

Prin adresa înregistrată cu nr.17370/02.03.2023, proprietara imobilului identificat cu CF 340727 ne transmite următoarele:

”Nu sunt de acord cu aprobarea P.U.Z-ului respectiv din următoarele motive:

1. Prin P.U.Z-ul solicitat, terenul care va fi la dispoziția S.C. PARAGREEN S.R.L. depășește cu mult limita terenului înscris în C.F. 330140 și C.F. 330125 Aradul Nou și se

suprapune cu terenul învecinat proprietății mele, care este domeniu public și pentru care subsemnata am solicitat un drept de servitute de trecere.

În dosarul 7142/55 /2007 conform expertizei tehnice judiciare efectuată de ing. [REDACTAT] s-au stabilit vecinătățile între subsemnata și foștii proprietari care au vândut terenul către S.C. PARAGREEN S.R.L. Cu această ocazie s-a delimitat și terenul proprietate publică pentru care eu am cerut servitute de trecere.

2. Pe rolul Judecătorei Arad se află Dosarul nr.8858/55/2022 prin care subsemnata am solicitat în contradictoriu cu UAT Municipiul Arad prin Primar, constituirea unei servituti de trecere în favoarea subsemnatei, pe terenul aparținând domeniului public și care acum este afectat de P.U.Z-ul solicitat în favoarea S.C. PARAGREEN S.R.L. Precizez că pentru accesul subsemnatei pe acest teren, care face parte din domeniu public, am primit de la Detașamentul pentru situații de urgență - Inspectoratul pentru situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad, Avizul de Amplasare în parcelă nr.781/21/SUAR/31.08.2021.

Acest aviz a fost eliberat în baza Hotărârii de Guvern nr.525/27 iunie 1996, republicată, art.25 a nexa 4.

Conform expertizelor judiciare din ambele dosare la care am făcut referire, reiese că terenul meu nu se învecinează cu al S.C. PARAGREEN S.R.L., ci cu domeniul public peste care am solicitat servitutea.

Alăturat anexează:

- Copie expertiză în dosar 7142/55/2007 emisă de expert judiciar ing. [REDACTAT];
- Plan amplasament emis de expert judiciar [REDACTAT];
- Plan acces existent avizat I.S.U. Arad la 31.08.2021;
- Aviz I.S.U. de amplasare în parcelă;
- Memoriu Bring Consult, care demonstrează că între terenul meu cu nr. cad. 340727 și terenul firmei PARAGREEN cu C.F. nr.330125, este domeniu public

Prin adresa înregistrată cu nr.15537/28.02.2023 proprietarii imobilului identificat cu CF 350175 Arad, ne aduc la cunoștință că nu sunt de acord cu propunerile din documentația de urbanism.

Solicitățile au fost transmise initiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.03.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.23011/17.03.2023, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Privitor la Adresa Nr. Reg. 17370/02.03.2023, *Dezacord* formulată de doamna [REDACTAT], în calitate de proprietar al imobilului teren amplasat în vecinătatea estică, identificat cu CF nr. 340727 Arad, îi mulțumim pe această cale pentru adresa transmisă, și dorim să învederăm următoarele:

1. Prin P.U.Z. în curs de elaborare, limita incintei cu propuneri nu depășește limita conturilor înscrise în Cartea funciară nr. 330125 și nr. 330140 Arad, documentația fiind elaborată pe suport topografic realizat în format STEREO 70, atestat pentru legitimitate de Ing. Top. autorizat și vizat spre neschimbare de OCPI Arad.

Pentru claritate, vă transmitem suprapunerea ridicării topografice integrate în platforma Geoportal a ANCPI cu P.A.D. pus la dispoziție de doamna [REDACTAT], în care vă prezentăm conflictul celor două accesuri propuse, unul în imediata vecinătate a celuilalt, suprapuse.

2. În urma analizei critice a situației juridice și cadastrale existente, dorim să aducem la cunoștință că lucrarea descrisă în P.A.D. aferent terenului domeniu public, conturul imobilului teren în suprafață de cca. 282 mp, numit Canal MUN. ARAD, nu este, din păcate, lucrare cadastrală vizată de OCPI, astfel că aceasta nu este finalizată: nici nu a fost operată în Cartea funciară, nici nu a fost integrată în platforma Geoportal a ANCPI.

Având în vedere informațiile obținute din planurile cadastrale se observă că terenul în proprietatea PARAGREEN S.R.L., identificat cu CF nr. 330125 Arad se învecinează direct

cu DE 2592 și canalul Morii, domeniu public, și indirect, se învecinează cu terenul doamnei [REDACTED], dincolo de limita domeniului public.

Consultarea populației se face cu notificarea proprietarilor terenuri private învecinate, chiar dacă aceștia nu au miezuină comună.

Cu toate acestea, dorim să-i aducem la cunoștință că pentru avizarea de principiu a intersecției străzii propuse cu strada Constituției și a accesului propuse prin P.U.Z. ne-am adresat Primăriei Municipiului Arad, specific Comisiei de eliberare Autorizație de Acces la drumul public și am obținut Avizul de principiu Nr. ad. 12974/Z1/27.02.2023, pentru documentația de urbanism „P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE” a beneficiarului PARAGREEN S.R.L. pe care îl anexăm la prezentul răspuns.

3. Nu am avut cunoștință despre solicitarea doamnei de a realiza un acces în imediat vecinătate a colțului estic a incintei cu propuneri, deoarece, din păcate, doar Avizul de Amplasare în parcelă a construcției locuință nr. 781/21/SU/AR din 31.08.2021 nu îi dă dreptul nici doamnei [REDACTED] să realizeze și să folosească accesul propus, nici ISU Arad să folosească accesul reprezentat în anexele la acesta, cu atât mai mult cu cât pe latura sudică a străzii Constituției există parapete de protecție metalici.

Pentru realizarea și darea în folosință a acestuia, în contextul obținerii servituții de trecere în favoarea terenului identificat cu CF nr. 340727 Arad, trebuie să se adreseze Primăriei Municipiului Arad, cu solicitarea unui Certificat de Urbanism în vederea elaborării unei D.T.A.C. - Documentații Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire a accesului și, specific, Comisiei de eliberare Autorizație de Acces la drumul public, pentru obținerea tuturor avizelor / acordurilor sau a autorizațiilor necesare la administratorul drumului public, conform Legii 50/91, rep.

4. Nu în ultimul rând, dorim să-i aducem la cunoștință că vom ține cont de nevoia de a asigura acces la terenul în proprietatea dânzei și vă transmitem propunerea privind coexistența celor două accesuri.

Dacă considerați cele prezentate oportune vă mulțumim anticipat pentru confirmarea coexistenței posibile a celor două accesuri, având în vedere elaborarea propunerilor finale.

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 03.04.2023

Prin adresa înregistrată cu nr.23013/17.03.2023, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Privitor la Adresa Nr. Reg. 15535/28.02.2023, *Nelămurire* formulată de domnul [REDACTED], în calitate de proprietar al imobilului teren amplasat pe strada Ady Endre nr. 137, îi mulțumim pe această cale pentru observația făcută, și dorim să învederăm faptul că incinta cu propuneri, în conformitate cu prevederile P.U.G. în vigoare, având termenul prorogat până la 31 decembrie 2023, cu HCL Nr. 502 din 13 decembrie 2018, astfel compusă din terenurile identificate cu CF nr. 330125, respectiv 330140 Arad, se află la sud de strada Constituției și la vest de canalul Morii, specific la limita nordică a U.T.R. 48 & 49, în zonă cu funcțiuni mixte, cu subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzonă construcții comerciale și subzonă parcuri și perdele de protecție, care conform Capitolului 2 – Utilizare funcțională la Art. 4 Utilizări permise și la Art. 5 Utilizări permise cu condiții precizează că Se va autoriza executarea construcțiilor de locuit, a spațiilor comerciale și prestări servicii, numai după elaborarea unor P.U.D.-uri sau a unui P.U.Z. în zonă și după aprobarea lui.

Imobilele terenuri și construcții aflate pe strada Ady Endre se regăsesc la est de canalul Morii, astfel aparțin U.T.R. 33, în subzonă LMr33e, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, care conform Capitolului 2 – Utilizare funcțională la Art. 4 Utilizări permise precizează că Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente, Se va autoriza construcția clădirilor de locuit, Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii). În etapa propunerilor finale se vor detalia și corecta în continuare piesele desenate și se va avea în vedere remedierea de eventuale neregularități în acestea.

Pentru claritate, vă înaintăm atașat Planul de încadrare al investiției propuse suprapus pe Planșa Unității Teritoriale de Referință, cu marcarea cu aproximație a terenului în proprietatea domnului [REDACTED], se observă că acesta se regăsește în U.T.R. 33, nu în U.T.R. 48 & 49.

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 03.04.2023

Prin adresa înregistrată cu nr.29926/06.04.2023 proprietarii imobilului identificat cu CF 350175 Arad ne aduc la cunostinta că își retrag observațiile făcute prin adresa nr. 15537/28.02.2023 și sunt de acord cu reglementările din documentația de urbanism.

Adresa a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 10.04.2023, prin poșta și pe email.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume
Verificat	Șef serviciu	Arh.Sandra Dinulescu
Elaborat	Consilier	Angelica Giura

ora	Data
	24 APR. 2023
	20.04.2023

Red. A.G./2ex /.

CONFIRMARE



Pentru claritate, vă înaintăm atașat Planul de încadrare al investiției propuse suprapus pe Planșa Unității Teritoriale de Referință, cu marcarea cu aproximație a terenului în proprietatea domnului [REDACTED], se observă că acesta se regăsește în U.T.R. 33, nu în U.T.R. 48 & 49.

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 03.04.2023

Prin adresa înregistrată cu nr.29926/06.04.2023 proprietarii imobilului identificat cu CF 350175 Arad ne aduc la cunostinta că își retrag observațiile făcute prin adresa nr. 15537/28.02.2023 și sunt de acord cu reglementările din documentația de urbanism.

Adresa a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 10.04.2023, prin poșta și pe email.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Se înregistrează	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Sandra Dinulescu		24 APR. 2023
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		20.04.2023

Red. A.G./ex /.

CONFIRMAT





COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Tâmbul Crașoș 4 Arad 310170 Arad Romania Cod postal 310170
CNP: 01 40 1883493 OPI: 102/110/1-12-2011
Capital: 40000000 RON 9657600 Lei
IBAN: RO42 4005 0015 0001 5601 6701 - B R



tel: +40 257 270 843
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 091
apac@apac.arad.ro
www.arad.ro
program între 8 (h) - 16 (h)

Nr 24768 din 29.12.2022

Către,

SC Paragreen SRL

Loc. Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/B, 37/C

spre știință:

○ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 24768 din 08.12.2022, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Zonă funcțiuni mixte- Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative

Adresa obiectivului: Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/B, 37/C

Beneficiar: **SC Paragreen SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Zona Industrială Sud, nr. 12

Certificat de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

○ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare pe strada Constituției rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare pe strada Constituției rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșă(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile 1

CONFORM C



acord (*condiții, mențiuni, observații*)

Nr. 24768 din 08.12.2022

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

Zonă funcțiuni mixte- Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative

Adresa obiectivului: Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/B, 37/C

Beneficiar: SC Paragreen SRL

CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.



75024729/12.2022

S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
RO-310178, ARAD Str. SABIN DRĂGOI Nr. 2-4, ROMANIA C.I.F: RO-1683483;
Nr.O.R.C.: JO2/110/21.02.1991 Capital Social subscris și vărsat 9.659.000 LEI
Tel. +40-257-270843; +40-257-270849; Fax. +40-257-270981 E-mail: apacanal@caarad.ro



CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza **D.T.A.C.**
P.U.Z.

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
INTRARE
DATA 24/7/22

08. DEC. 2022

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(*1) PUZ & RLU, ZONA FUNCȚIUNI MIXTE, ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, STR. CONSTANȚIN TICU DUMITRESCU 37/B, 37/C, JUD. ARAD
- 1.3. Beneficiar(*1) S.C. PARAGREEN S.R.L.
- Adresa(*4) MUN. ARAD, DJ 682 ZONA INDUSTRIALĂ SUD, NR. 12, JUD. ARAD Tel. 0757 080 021
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria nr. CNP
Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. 43406887 cont. RO78RZBR0000060022275330 banca RAIFFEISEN BANK
- 1.4. Proiect nr. (*1) 515 / 2022 Elaborator(*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 337 / 18.02.2022 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

MUN. ARAD, STR. CONSTANȚIN TICU DUMITRESCU 37/B, 37/C, JUD. ARAD

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)

ARH. ANA-MARIA SIRBU



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexat, modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se ac

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

CONFORM CU ORIG



*) C.A. ARAL, general,
în

**Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

- L. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din
c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. din
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate
f). Plan de încadrare în teritoriu (arexa la CU)
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -/- 1:1000
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -/- 1:1000
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice
j)...
k).

utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
rețele	branșare	utilități	civile	industrie
X	X	X	X	X
	X			X
X				
X		X	X	X
X	X			X
X	X	X	X	X
X		X	X	X
X	X	X		X
X				X
X	X			

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

3. Durata de emitere a avizului: _____ (30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete)

II. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul și în zona de protecție sanitară a rețelelor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru bransarea/racordarea la utilitățile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condițiile tehnice de funcționare ale sistemelor publice existente și se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de bransare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.

Soluțiile tehnico-economice pentru utilitățile noi de apă-canal și racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF și PT

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fișă tehnică se completează după cum urmează:

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

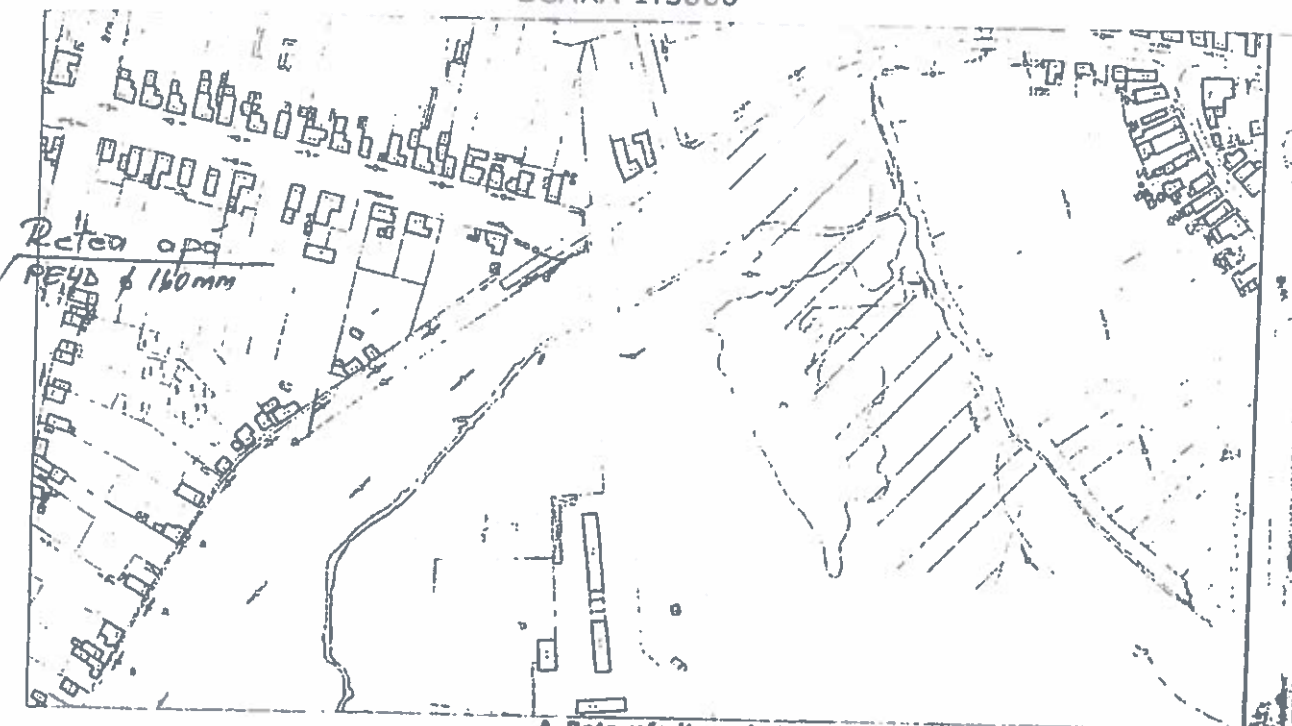
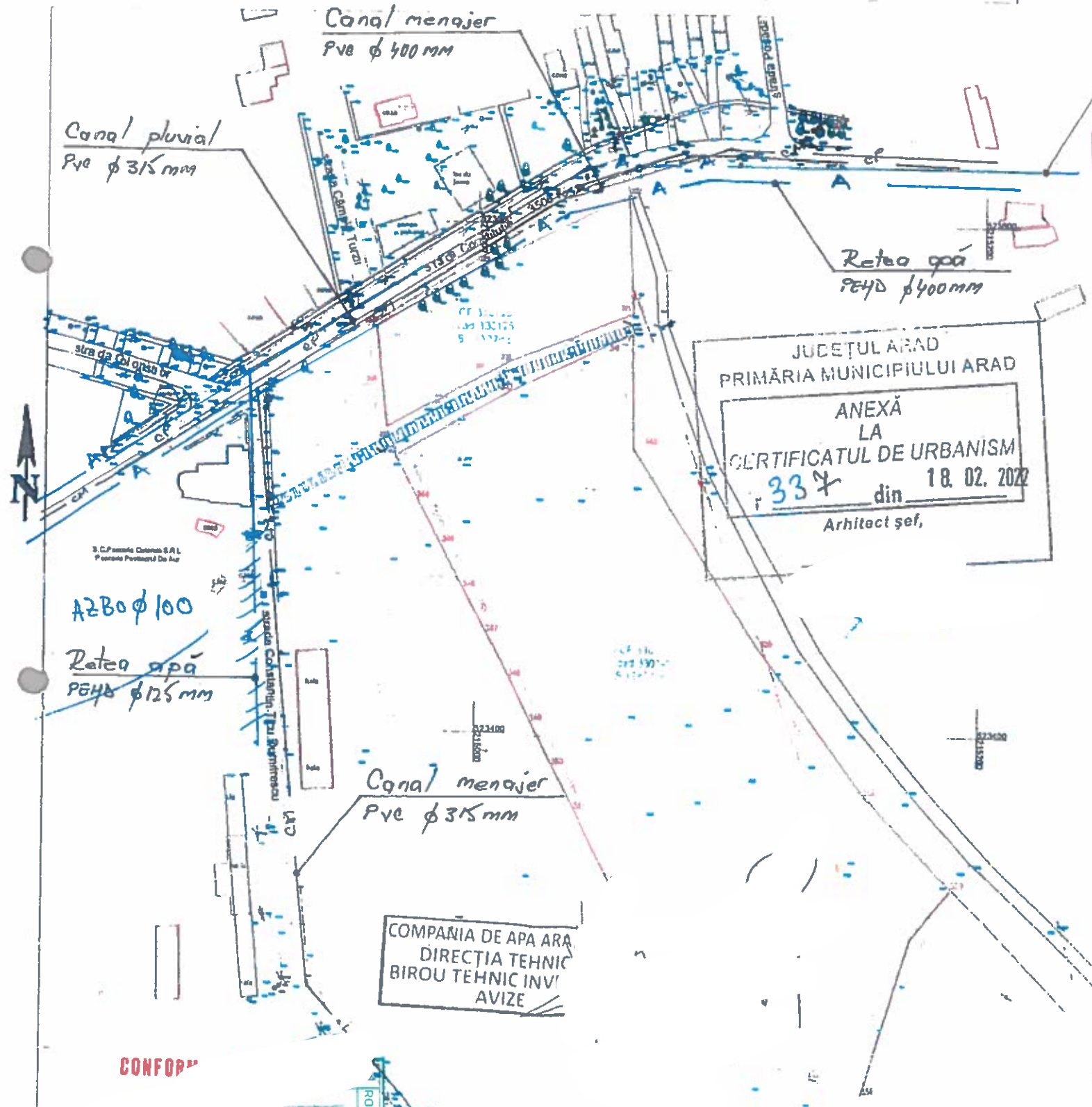
(*4) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
330125, 330140	32497	Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, Nr.37/B, 37/C
Nr. Cartea Fundara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
330125, 330140	Arad	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentuni
1	A	4327	
2	A	28170	
Total		32497	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

LEGENDA:			
	- linie electrica aeriana		
	- stap de joasa tensiune		
	- constructie casa		
	- constructie anexa		
	- gard plasa		
	- gard beton/ placi betonate		
	- gard metalic		
	- camin de vizitare telefon		
	- gura vizitare canalizare		
	- punct statie		
	- apometru		
	- aerisitor gaz		
	- aerisitor gaz		

Parcela (330125)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(U+1)	
331	523564.838 215082.393	48.501	
332	523611.274 215069.933	83.094	
333	523584.001 215003.038	49.473	
334	523559.477 214980.071	20.874	
335	523538.918 214982.245	19.352	
336	523519.673 214984.281	48.372	
337	523542.080 215004.875	7.961	
338	523545.939 215011.844	53.968	
S(330125)=4327.34mp P=307.394m			

Parcela (330140)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(U+1)	
339	523434.082 215113.804	92.762	
340	523511.819 215062.990	45.249	
341	523557.030 215062.127	55.260	
342	523533.659 215011.973	50.981	
343	523508.581 214987.700	19.620	
344	523491.209 214976.820	19.620	
345	523473.837 214985.940	19.620	
346	523458.485 214995.060	19.619	
347	523439.094 215004.179	19.620	
348	523421.722 215013.299	19.620	
349	523404.350 215022.419	19.620	
350	523386.978 215031.539	19.618	
351	523369.607 215040.658	32.813	
352	523340.554 215055.910	81.977	
353	523267.971 215094.015	15.745	
354	523274.488 215108.349	33.137	
355	523264.509 215139.948	17.589	
356	523259.210 215156.730	64.078	
357	523320.401 215175.748	25.236	
358	523340.285 215191.288	50.683	
359	523376.533 215155.893	71.416	
S(330140)=28169.75mp P=793.878m			

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, nr. 0092/28.03.2014
Ing. Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat. B, nr. 0092/28.03.2014
Sistemul de Proiectare Stereografic 1970 si Sistemul de Cote Mariș, 1975



Executant: SC TOPOVAS PLAN	CUI: 34870374 / J28572015
Adresa: Mun. Arad, str. Piersicilor, nr. 41	
ACTIUNEA	NUMELE
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN

SC Paragreen SRL	Proiect nr.
Adresa: Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, Nr.37/B, 37/C	
Denumire proiect:	
PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL	
pentru inlocuirea documentatiei	
necesar elaborarii P.U.Z	

NOTA: Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea inlocuirii documentatiei si corespondenta acestora cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul trasaturilor, persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu documentatia cadastrala.

Delgaz Grid SA, Independenței 26-28, 300207, Timișoara

PARAGREEN

AVIZ DE PRINCIPIU

214030914, 12/12/2022

Stimate domnule/doamnă PARAGREEN,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza întocmire PUZ, din localitatea Arad, strada Constitutiei, FN județ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425
marius.bobic-dragota@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directorii Generali

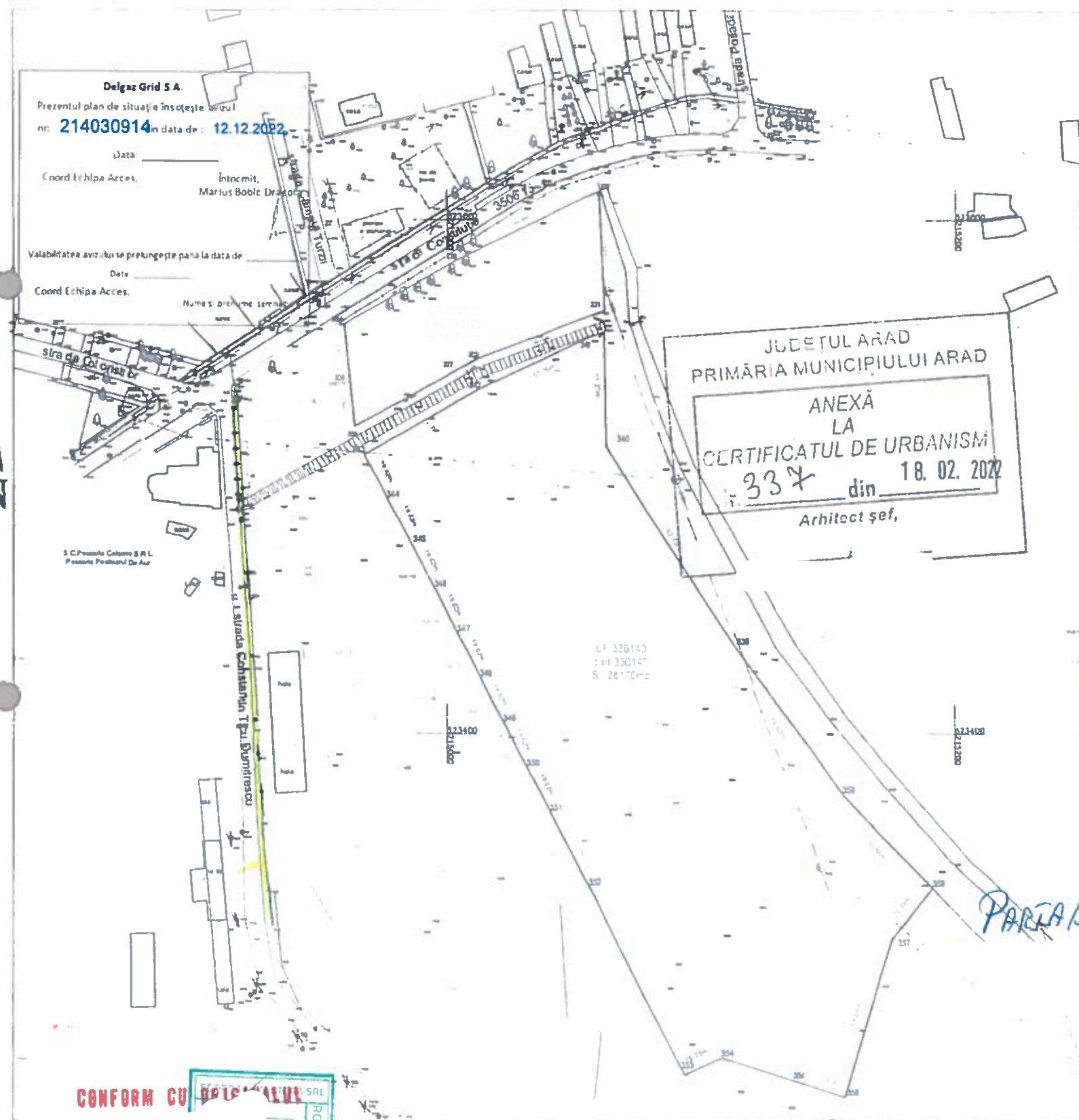
Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
330125, 330140	32497	Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, Nr.37/B, 37/C
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
330125, 330140	Arad	



NOTA: Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar în cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentii
1	A	4327	
2	A	28170	nelprejmuit
Total		32497	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total			

LEGENDA:

- linie electrica aeriana
- staie de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ plac betonale
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz

Parcela (330125)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(Li+1)
331	523584.838 215062.393	46.501
332	523811.274 215059.933	63.094
333	523584.001 215003.038	49.473
334	523559.477 214960.071	20.874
335	523538.918 214982.245	19.352
336	523519.673 214964.281	48.372
337	523542.090 215004.875	7.981
338	523545.939 215011.844	53.966
S(330125)=4327.34mp P=307.394m		

Parcela (330140)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(Li+1)
339	523434.082 215113.604	92.782
340	523511.819 215062.980	45.249
341	523557.060 215062.127	55.260
342	523533.859 215011.973	50.981
343	523508.581 214987.700	19.820
344	523491.209 214978.820	19.620
345	523473.837 214985.940	19.620
346	523456.465 214995.060	19.619
347	523439.094 215004.179	19.620
348	523421.722 215013.299	19.620
349	523404.350 215022.419	19.620
350	523386.978 215031.539	19.619
351	523369.607 215040.658	32.813
352	523340.554 215055.910	81.977
353	523267.971 215094.015	15.745
354	523274.488 215108.349	33.137
355	523264.509 215139.948	17.599
356	523259.210 215158.730	64.078
357	523320.401 215175.748	25.236
358	523340.285 215191.288	50.663
359	523378.533 215155.893	71.416
S(330140)=28169.75mp P=793.878m		



Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-AR-F, nr. 0092/26.03.2012
Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat. B, seria RO-AR-F, nr. 0092/26.03.2012
Sistemul de Proiectare Stereografic 1970 și Sistemul de Cote Mare 1975

Executant: SC TOPOVAS PL SRL
CUI: 34870374 J2657/2015

Adresa: Mun. Arad, str. Piensilor, nr. 41	Adresa: Intravilan Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, Nr. 37/B, 37/C
ACTIUNEA	NUMELE
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN

SC Paragreen SRL

Denumire proiect:

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL
pentru întocmirea documentației
necesar elaborării P.U.Z

Proiect nr.



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 13883023 din 13/01/2023

Catre

PARAGREEN S.R.L., domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul ARAD, DRUMUL DJ 682 - Zona Industrială Sud, nr. 12, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 13883023 / 06/12/2022, pentru obiectivul **PUZ & RLU „ZONA FUNCTIUNI MIXTE: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE”** cu destinatia **REZIDENTIAL, COMERT, SERVICII & SPATII ADMINISTRATIVE** situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada **Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 37/B & 37/C**, bl. - , et. - , ap. - , CF 330125, 330140 Arad, nr. cad. 330125, 330140.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 13883023 / 13/01/2023

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 137509/22.12.2022 anexat; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00; E. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii; F. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; G. Distanța minima de apropiere, masurata pe orizontala intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kV existenta si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi de minim 3m, aproximativ 6 m din axul LEA

20 kV, cf. NTE 003/04/00; H. Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră(DESCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul torsadat al LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; I. Distanța min. de apropiere măsurată în plan orizontal, între orice parte a unei clădiri propusă a se construi (categ. C, D, E) și un stâlp al LEA 0,4 kV va fi de 1m cf. PE 106/2003; J. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie de minim 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; K. Distanța minimă măsurată pe orizontală între conductă subterană de apă propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; L. Distanța minimă de APROPIERE măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; M. Distanța minimă la TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priză de pământ a armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m; N. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; O. Dist. min. mas. pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00, PE 106/2003; P. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. între armăturile metalice ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m și înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Q. Dist. min. la TRAVERSARE mas. pe oriz. între armăturile metalice ale conductei subterane de distribuție gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, dist. între priză de pământ a armaturilor metalice ale conductei subterane de distribuție gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV ex. va fi min. 20 m; R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; S. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00; T. Stâlpii LEA 20 kV în dreptul traversărilor sau apropierilor să se mențină în afara zonei de siguranță a drumului cf. ord. 239/2019; U. La modernizarea drumului se va avea în vedere ca atât la traversare cât și la apropiere, LEA 0,4 kV, să se mențină la min. 0,2 m față de bordura, cf. ord. 239/2019; V. Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament;

- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapă care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18/02/2022, respectiv pana la data de 18/02/2024.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 3 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Manager UT Arad
Stanca Gabriela Maria~

Signed by Gabriela
 Maria Stanca\
 on 13/01/2023 at
 12:28:32 CET

Verificat
Bora Gabriel

Signed by ILARIE
 GABRIEL BORA
 on 13/01/2023 at
 12:16:14 CET

Intocmit
Huruba Petrica

Signed by PETRICA
 DORU HURUBA
 on 13/01/2023 at
 11:59:36 CET

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A REțelelor ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT

Nr. 137509 / 22.12.2022

CONFIDENTIAL OR ORIGINAL?

1. Părțile Contractului

Între E-DISTRIBUTIE BANAT SA cu sediul în localitatea TIMISOARA, județul TIMIS, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J35/274/04.03.2002, CUI nr. 14490379, cont nr. RO54CITI0000000000 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Hodor Monica având funcția de Director General, prin împuternicit Stanca Gabriela având funcția de Manager Unitatea Teritorială Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator, și persoana juridică/persoana fizică SC PARAGREEN SRL cu sediul/domiciliul în localitatea Arad, județul/sectorul Arad, DJ682 Z Ind Sud, nr.12, telefon nr. 0739844222, fax nr., C.N.P. / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J2/1465/2020, CUI nr. RO43406887, cont nr. RO7897182000060022275330 deschis la Banca PARAFIN, reprezentat(ă) prin Ioan Floria având funcția de administrator prin împuternicită MARIA RUSCU, conform împuternicirii nr. din data 05.01.2023, telefon email: office@bloomplast.ro titular al certificatului de urbanism și în calitate de solicitant al avizului de amplasament, denumit în continuare „Solicitant”.

denumite în continuare în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Partile”;

având în vedere:

- i. prevederile Ordinului 25 din 22 iunie 2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum este în vigoare la data prezentului Contract (în continuare „**Ordinul 25/2016**”),
- ii. neîndeplinirea condițiilor de coexistență a obiectivului cu rețele electrice ale OD, cu consecința emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,
- iii. implicațiile emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,

au consimțit la încheierea prezentului contract pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care Solicitantul a cerut emiterea avizului de amplasament (în continuare „Contractul”).

2. Obiectul Contractului

2.1. Prezentul Contract are ca obiect angajamentul ferm al Solicitantului de a îndeplini modificările/lucrările/intervențiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență ale obiectivului pentru care s-a solicitat aviz de amplasament și pentru care se va elibera de către OD un aviz favorabil condiționat, lucrări ce constau din devierea/mutarea instalațiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fișei de soluție / avizului CTE după caz, pentru obiectivul: „PUZ & RLU „ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE ” amplasat în județul Arad, localitate/sector/comuna/sat Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr.37/B, 37/C, CF 330125, 330140, cerere aa 13883023 (în continuare denumite „Lucrările”).

3. Documentele Contractului

3.1. Fac parte integrantă din prezentul Contract, după caz, următoarele documente:

- Cererea depusă de către Solicitant pentru emiterea avizului de amplasament;
- Certificatul de urbanism
- Planul de încadrare în teritoriu;
- Planul de situație;

UZ CONFIDENTIAL

- e. Planul privind construcțiile subterane;
- f. Memoriul tehnic;
- g. Studiul de eliberare amplasament/ Studiul de coexistență

4. Durata Contractului

- 4.1. Contractul intră în vigoare începând cu Data Semnării și se încheie pe perioada necesară realizării Lucrărilor/realizării condițiilor de coexistență.
- 4.2. Contractul rămâne valabil până la data prevăzută pentru recepționarea lucrărilor (inclusiv încheierea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune - PIF), sub condiția îndeplinirii de către Solicitant a tuturor obligațiilor și termenelor prevăzute în prezentul Contract.

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

- 5.1. Solicitantul își asumă întreaga responsabilitate și declară că va depune toate eforturile și toată diligența pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care a fost solicitat avizul de amplasament, potrivit termenilor și condițiilor din prezentul Contract și din avizul de amplasament favorabil condiționat.
- 5.2. În cazul neîndeplinirii de către Solicitant a condițiilor și obligațiilor prevăzute în prezentul Contract, acesta va fi obligat la plata de daune – interese către Operator, Operatorul având inclusiv dreptul de a anula, cu efect retroactiv, avizul de amplasament favorabil condiționat eliberat în temeiul prezentului Contract.

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

- 6.1. Să elibereze avizul favorabil condiționat în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract.
- 6.2. Să elaboreze studiul de eliberare amplasament/studiul de coexistență cu personal propriu/proiectant de specialitate selectat de Solicitant sau stabilit prin procedurile de atribuirea contractelor de achiziție publică, în cazul în care Solicitantul a optat pentru elaborarea studiului prin OD.
- 6.3. Să încheie contractul de eliberare amplasament cu Solicitantul ca urmare a depunerii cererii de către acesta din urmă și să soluționeze aspectele legate de eliberarea amplasamentului ce cad în sarcina sa.
- 6.4. Să informeze Solicitantul în legătură cu finalizarea realizării devierii rețelelor electrice de pe amplasamentul propus și/sau realizarea condițiilor de coexistență în termen de 10 (zece) zile de la încheierea procesului verbal de terminare a lucrărilor și punerea în funcțiune a instalațiilor electrice.
- 6.5. Să analizeze și să transmită acceptarea/neacceptarea propunerilor de modificare a poziției obiectivului față de amplasamentul propus în termen de max 15 zile de la depunerea planurilor modificate în cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 6.6. Operatorul nu va emite avizul tehnic de racordare în situația în care nu se respectă normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice prevăzute în avizul de amplasament favorabil condiționat/studiu de coexistență.

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

- 7.1. Să depună planul de situație modificat în conformitate cu cerințele din avizul de amplasament favorabil condiționat în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus).
- 7.2. Să depună solicitarea de elaborare a studiului de eliberare amplasament și/sau stabilirea condițiilor de coexistență în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul propus).

- 7.3. Studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență se elaborează la comandă și pe cheltuiala Solicitantului prin încheierea unui contract cu OD sau cu un proiectant de specialitate.
- 7.4. Să prezinte spre avizare OD, studiul pentru eliberarea amplasamentului, în cazul în care Solicitantul a optat pentru realizarea studiului de către un proiectant de specialitate.
- 7.5. Să transmită OD cererea pentru încheierea contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență stabilite în studiu în termenul de valabilitate al studiului de coexistență, cerificatului de urbanism și avizului de amplasament favorabil condiționat.
- 7.6. Să achite către OD costurile lucrărilor de deviere/coexistență în conformitate cu prevederile contractuale.
- 7.7. Să înceapă lucrările pentru construirea obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament de la operatorul de rețea numai după realizarea lucrărilor de deviere rețele electrice și sau coexistență, dacă s-a optat pentru această variantă sau acceptarea de către operatorul de rețea a modificării poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 7.8. Să respecte termenii și condițiile stabilite de Operator în baza fișei de coexistență/studiu pentru eliberarea amplasamentului realizat în conformitate cu prevederile Ordinului 25/2016.

8. Caracterul confidențial al Contractului

- 8.1. Pe durata derulării Contractului, o Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți:
- de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terțe părți;
 - de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.
- 8.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
- 8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, după caz, dacă:
- informația era cunoscută Părții înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
 - informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți pentru asemenea dezvăluire;
 - Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

9. COMUNICĂRI

- 9.1. Părțile iau act că orice comunicare, cerere, ofertă, propunere, instruire sau document ce se va efectua/încheia între sau de către Părți în legătură cu prezentul Contract va fi formulat(ă) în scris și transmis(ă) folosind următoarele coordonate:

a. în cazul unei comunicări către Operator:

Către: E-Distribuție BANAT S.A., Unitate Teritorială Arad;

Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;

Telefon: 0257-205702;

Fax: 0372-875274;

E-mail: lidiaelena.tolca@e-distributie.com;

În atenția: Tolca Lidia

b. în cazul unei comunicări către Solicitant:

Către: PARAGREEN SRL;

Adresa: localitatea Arad, DJ682 Z Ind Sud, nr.12;

Telefon: 0739844222

Fax: [●]

E-mail:

În atenția:

- 9.2. Documentele/comunicările scrise trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

- 9.3. Comunicările între Părți se pot face și prin poștă, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă o comunicare a fost transmisă prin poștă recomandată, aceasta va fi considerată ca fiind primită în data indicată pe confirmarea de primire. Dacă o comunicare este transmisă prin fax/e-mail, atunci aceasta va fi considerată ca primită în prima zi lucrătoare ulterioară datei la care a fost transmisă.

10. Dreptul de proprietate

- 10.1. Capacitățile energetice mutate/deviate ca urmare a realizării Lucrărilor sunt și rămân în proprietatea Operatorului.

11. Încetarea Contractului

11.1. Prezentul Contract încetează:

- la expirarea duratei de valabilitate a Contractului prevăzute la art. 4. de mai sus;
- în caz de forță majoră, conform art. 12.3. de mai jos;
- prin acordul Părților, materializat în scris, prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract;
- prin reziliere, de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, fără punerea în întârziere (aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării) și fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:
 - atunci când Solicitantul nu respectă termenele prevăzute la art. 7.1. și 7.2.;
 - în situația nerespectării de către Solicitant a obligațiilor stabilite la art. 5, 7.5., 7.6., 7.8, 7.9.

- 11.2. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către Partea în culpă dă dreptul Părții lezate de a pretinde plata de daune-interese. Partea în culpă este responsabilă pentru acoperirea întreg prejudiciului suferit de cealaltă Parte ca urmare a oricăror pretenții, daune, pierderi, prejudicii, costuri și cheltuieli rezultate din/declanșate de neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către Partea în culpă a obligațiilor ce îi revin potrivit acestui Contract.

12. Forța majoră

- 12.1. Forța majoră, așa cum este ea definită și reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părțile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- 12.2. Forța majoră va fi constatată de Camera de Comerț și Industrie a României și va fi probată cu un certificat emis de aceasta.
- 12.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte Părți, complet, în decurs de 48 (patruzeci și opt) de ore de la apariția acesteia, apreciind și perioada în care urmările ei încetează. Partea care invocă forța majoră va lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia. Îndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlătură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația Părții care trebuia să o comunice de a repara pagubele cauzate celeilalte Părți prin faptul necomunicării.
- 12.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează în mod rezonabil că va acționa o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea de plin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna din Părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

- 13.1. Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului (inclusiv cu privire la execuția, interpretarea, punerea în aplicare și încetarea acestuia).
- 13.2. În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în

legătură cu acest Contract va fi soluționată de către instanța judecătorească competentă din România.

13.3. Prezentul Contract este guvernat și se interpretează conform legilor din România.

14. Alte clauze

14.1. În aplicarea art.3, documentatia anexată va include și:

i. declarația unilaterală în formă autentică a proprietarului imobilului - teren și/sau construcție afectat de capacitățile ce urmează a fi deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor, având ca obiect:

a) respectarea de către acesta a exercitării de către Operator a drepturilor legale de uz și servitute prevăzute de legislația în domeniu, în favoarea Operatorului, pe durata de existență a capacității energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

b) dacă este cazul, asumarea obligației ca până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru edificarea capacităților energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor să prezinte contractul de suprafață, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de suprafață asupra terenului afectat în vederea edificării și amplasării postului de transformare, parte a capacităților energetice ce se vor devia/muta ca urmare a executării Lucrărilor, conform art. 693 și următoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durată de 99 (nouăzeci și nouă) de ani, cu obligația de reînnoire pe durata de viață a capacității energetice respective și a obligației de a respecta necondiționat acest drept, garantând pe Operator împotriva pierderii totale sau parțiale a acestui drept, precum și împotriva oricăror tulburări ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada intabulării contractului de suprafață în cartea funciară; și

c) obligația de a coopera și prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de către autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrărilor;

ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosință (inclusiv dar fără a se limita la contract de vânzare, contract de închiriere, contract de suprafață) asupra terenurilor pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iii. după caz, convențiile pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iv. după caz, împrumutarea dată de Operator Solicitantului pentru ca acesta din urmă să încheie actele de la punctele ii-iii de mai sus în numele și pe seama Operatorului.

14.2. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă îndeplinirea obligațiilor sus-menționate până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru Lucrări.

14.3. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă obligația de a prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrărilor, într-un termen rezonabil, dar nu mai târziu de 30 (treizeci) zile de la momentul solicitării autorității competente.

14.4. Până la soluționarea cererii autorităților competente conform articolelor de mai sus precum și până la constituirea și intabularea dreptului de suprafață conform art. 15.1.i) b) de mai sus, toate termenele obligațiilor prevăzute la art. 6 în sarcina Operatorului a căror îndeplinire depinde de emiterea autorizației de construire aferente Lucrărilor - precum încheierea contractului de execuție, executarea și recepția Lucrărilor, se decalază corespunzător raportat la data emiterii de către autoritățile competente a autorizației de construire aferente Lucrărilor. Neîndeplinirea de către Operator a obligațiilor sale din rațiuni ce țin de întârzierea/imposibilitatea emiterii autorizației de construire de către autoritățile competente nu este considerată o neîndeplinire culpabilă.

15. Dispoziții finale

15.1. Solicitantul nu va putea transfera sau cesiona acest Contract și nici drepturile și obligațiile decurgând din acesta fără acordul prealabil scris al Operatorului.

- 15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.
- 15.3. Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.
- 15.4. Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.
- 15.5. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.
- 15.6. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.
- 15.7. Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi ale actelor constitutive sau rezoluții ale organelor de conducere ale Părților.
- 15.8. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic Enel în ceea ce privește administrarea afacerilor și regulile interne. Codul Etic Enel poate fi consultat la următoarea adresă de web [http://www.enel.ro/ro/companie/profil/cod etic.pdf](http://www.enel.ro/ro/companie/profil/cod_etica.pdf).
- 15.9. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranță Zero împotriva Corupției („Planul”), angajații săi obligându-se la onestitate, transparentă și corectitudine în privința prestării activităților profesionale și de asemenea, același angajament este solicitat și partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri și instituții care contribuie la implementarea misiunii sale, sau care sunt implicate în activitățile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator și se angajează să respecte legile privitoare la protecția în muncă a minorilor și femeilor, legea egalității de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărțuirilor, legea libertății de a înființa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii și reprezentării, interzicerea muncii forțate, respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător, respectarea condițiilor igienice și sanitare și respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuțiilor, asigurărilor și condițiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) și se referă la toate categoriile de persoane angajate în urma punerii în aplicare a Contractului. În cazul încălcării prezentului articol, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a solicita daune dovedite de la Solicitant.
- 15.10. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că firmele din Grupul Enel respectă prevederile Global Compact și în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmărește să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupție. Prin urmare, Operatorul interzice recurgerea la orice tip de promisiune, ofertă sau cerere necuvenită cu plata în bani sau alte foloase, în scopul de a obține un avantaj în relația cu propriul mandatar și această interdicție este extinsă la toți angajații. Solicitantul declară că a luat la cunoștință despre angajamentele asumate de Operator și se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul

Grupului Enel și/sau în beneficiul angajaților. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.

15.11. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege faptul că falsul în declarații va acorda Operatorului dreptul de a denunța unilateral Contractul, oricând și fără nicio formalitate și de a cere acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.

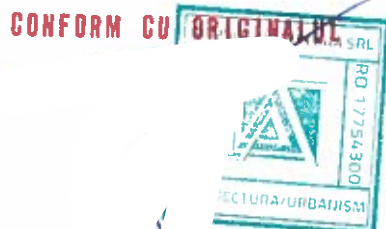
15.12. Contractul reprezintă întreaga voință și singura înțelegere a Părților referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract și anulează orice alte proiecte, înțelegeri anterioare, promisiuni, declarații, garanții sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părți în legătură cu acesta.

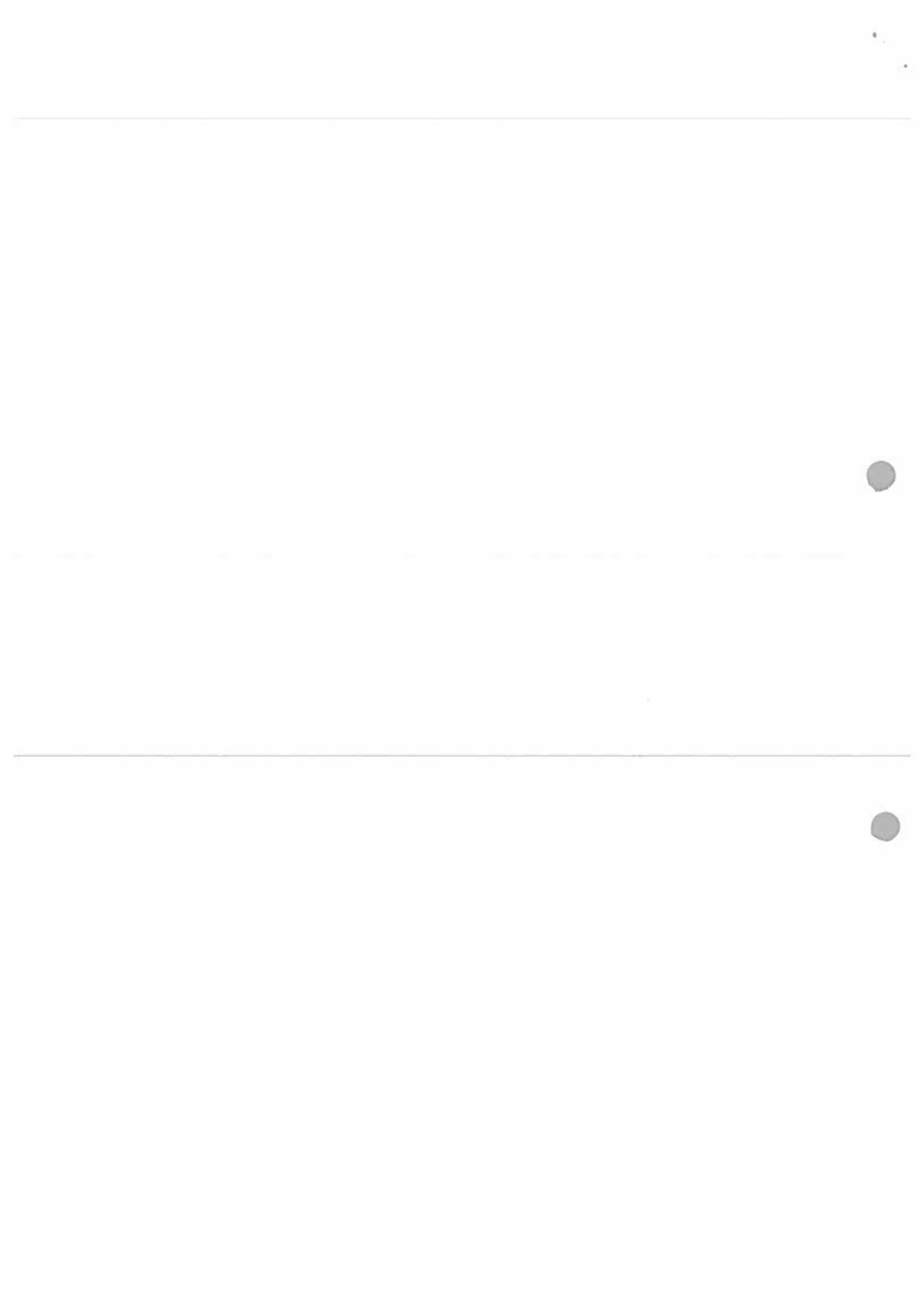
Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 05.01.2023 ("Data Semnării"), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant și unul pentru Operator.

E-Distribuție Banat S.A.
Manager Unitatea Tehnică de Distribuție
Stanca Gabriela

SC P. GREEN SRL

Intocmit
Molnar



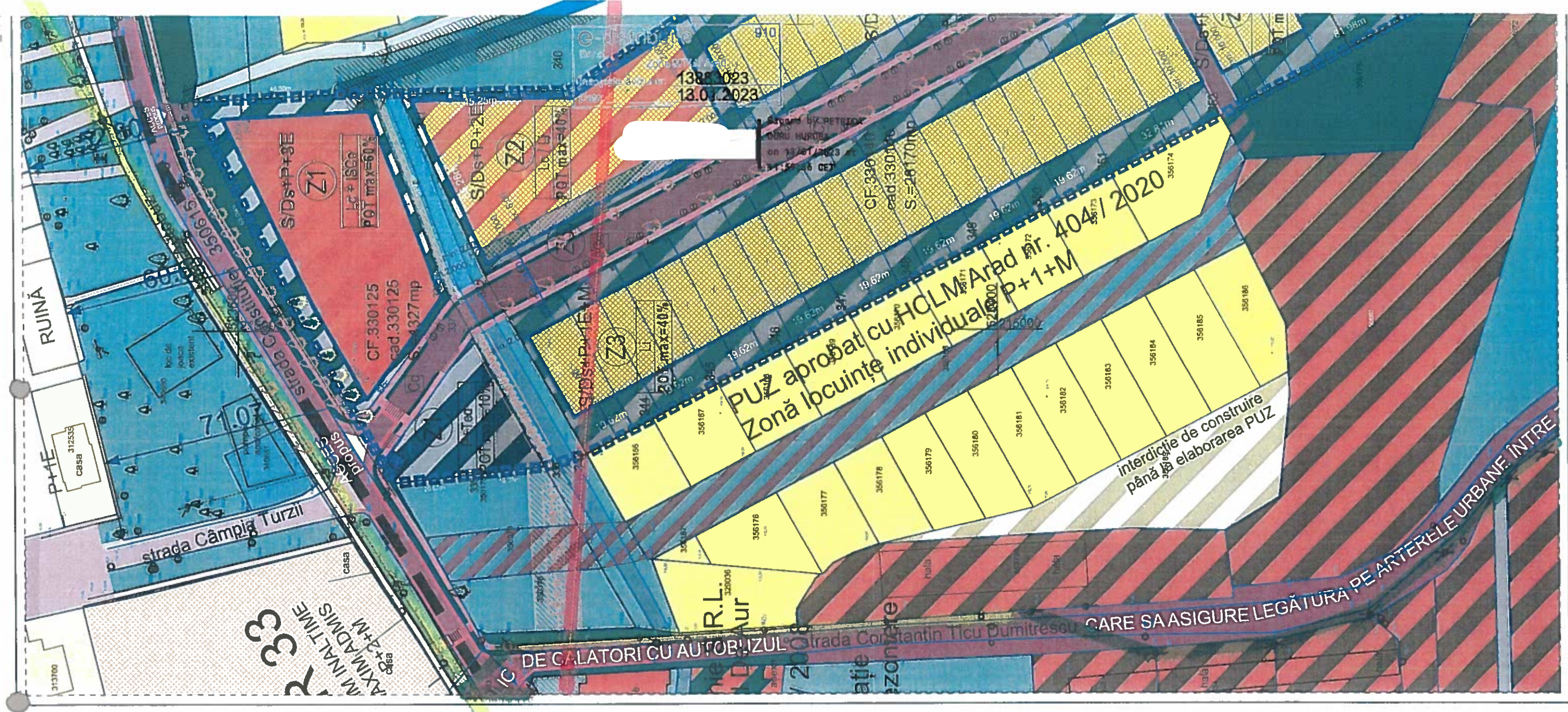


13883023

- LEA 20 kv-DUSCĂ 1804716
- LEA 0,4 kv-HE70247
- LEA 0,4 kv-180447

70-10MEL

CONFORM



- NU EXISTA REZELE E-URBANISTIC IN
ZONA OBIECTIVULUI STUDIAT
ARH. IONEL

CONFORM C



ABIL

Imis
00%
1,00

IXTE
lip So-Ho,
DMERT,
VE

(max)
1,00%
2,00

RE SI
ARE

(max)
1,00%
1,10

ICI SI

(max)
1,00%
1,20

LE:
ATE

(max)
1,00%
1,10

ARC SI
COPII

(max)
1,00%
1,20

ROSABILE

(max)
1,00%
1,00

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL Et2

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE
REZIDENȚIALĂ, COMERT, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

e-distribuție910

Banat

Zona MT/DT Arad

Insoțeste avizul nr.13883023

Data:13.01.2023

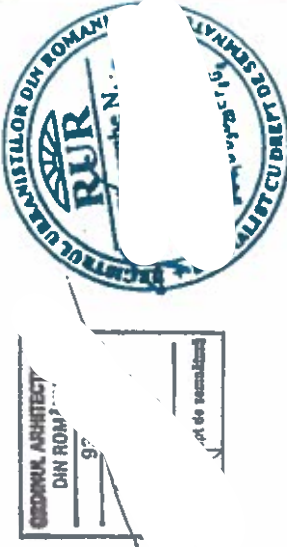
Signed by PETRICA
DORU HURUBA
on 13/01/2023 at
11:59:38 CET

Coordonatele punctelor de
contur parcele incinta studiata:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(l+1)
	X [m]	Y [m]	
331	523564.838	215062.393	46.501
332	523611.274	215059.933	63.094
333	523584.001	215003.038	49.473
334	523559.477	214960.071	20.674
335	523538.918	214962.245	19.352
336	523519.673	214964.281	46.372
337	523542.090	215004.875	7.961
338	523545.939	215011.844	53.966
S(330125)=4327.34mp P=307.394m			

Parcela (330140)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(l+1)
	X [m]	Y [m]	
339	523434.082	215113.604	92.762
340	523511.819	215062.990	45.249
341	523557.060	216062.127	55.280
342	523533.859	215011.973	50.981
343	523508.581	214967.700	19.620
344	523491.209	214976.620	19.620
345	523473.837	214985.940	19.620
346	523456.465	214995.060	19.619
347	523439.094	215004.179	19.620
348	523421.722	215013.299	19.620
349	523404.350	215022.419	19.620
350	523386.978	215031.539	19.619
351	523369.607	215040.658	32.813
352	523340.554	215055.910	81.977
353	523267.971	215094.015	15.745
354	523274.486	215108.340	33.137
355	523264.509	215139.948	17.599
356	523259.210	215156.730	64.078
357	523320.401	215175.748	25.236
358	523340.285	215191.288	50.663
359	523376.533	215155.893	71.416
S(330140)=28169.75mp P=793.878m			



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celor pentru care a fost elaborat.

Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

Proiectant general		Beneficiar	
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		S.C. PARAGREEN S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	Scara:	Titlu proiect P.U.Z și R.L.U. aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
		1:1000	
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULIG	Data:	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
		Nov. 2022	
PROIECTAT & DESENAT	arh. Ana-Maria SIRBU	Amplasament: Intravilan mun. Arad, Str. Constituției FR	
		Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE PRODUSE ÎN PRELIMINAR DETALIAT	



2411/28.02.2023

PARAGREEN SRL

Adresă de corespondență: nicoleta@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,
Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, pe terenul situat în municipiul Arad, strada Constituției, CF 330125, 330140, top. 330125, 330140, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2322,70 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 2980,00 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,20 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'09,30" latitudine N; 21°18'29,63" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,20 m (109,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Orange Romania Communications S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România

Divizia Rețea Acces România

Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă

Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 19.12.2022

Aviz nr: 176

Către: Paragreen SRL

:

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 176 /data 19.12.2022 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **PUZ și RLU: Zonă funcțiuni mixte, zonă rezidențială și funcțiuni complementare. Arad str. Constantin Ticu Dumitrescu nr. 37B, 37C** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,

Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

CUCUIET VASILE
ALEXANDRU
semnat digital
2022.12.19 13:29:16
+02'00'



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET

Nr. 4 721 235

din 27.12.2022

Exemplar nr. __/2

Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. PARAGREEN S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 721 235 din 08.12.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII, COMERȚ ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU, număr 37/B, 37/C, C.F. 330125, 330140, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂMBĂ



CATALIN - GEORGE

NESECRET

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 4 721 234
din 27.12.2022
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. PARAGREEN S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 721 234 din 08.12.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII, COMERȚ ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU, număr 37/B, 37/C, C.F. 330125, 330140, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE



COLONEL PINTESCU
CĂTĂLIN - GEORGE



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3
Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 550/19.12.2022

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SC PARAGREEN SRL

Localitatea: Arad, str. Zona Industrială Sud, nr. 12, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, Zona strada Constituției, nr. FN, CF nr. 330125, 330140, Jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE-ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
FAZA: P.U.Z.

Proiect: nr. 515/2022

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1535/19.12.2022

Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



CONFORM CU



Red. As. Pintilie Viorica



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 3923 din 07.03.2023

Ca urmare a notificării adresată de **SC PARAGREEN SRL**, cu sediul în municipiul Arad, str. Zona Industrială Sud, nr.12, jud. Arad, privind planul **Întocmire PUZ și RLU "Zonă funcțiuni mixte-zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"**, propus a fi amplasat în municipiul Arad, intravilan, identificat prin CF nr.330125, 330140-Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 3829/R/19029 din 15.12.2022, în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin **Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr.62/04.01.2023 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad, înregistrate cu nr.594/R/3004/21.02.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus „**Întocmire PUZ și RLU "Zonă funcțiuni mixte-zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative"**”, titular **SC PARAGREEN SRL**, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr.37/B și 37/C, jud. Arad, intravilan, **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planului

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Amplasamentul studiat cu suprafața de 3,25 ha este situat în intravilanul municipiului Arad, compus din 2 parcele proprietate privată, conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, terenurile au folosința actuală arabil, intravilan.

Prin plan se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic cu funcțiunea actuală arabil, în zonă cu funcțiuni mixte, atât rezidențiale cât și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

vecinătățile. Deasemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a complexului imobiliar.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acestora, se propune lotizarea terenului într-un număr de cca. 50 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente, cu următoarea zonificare:

- construcții noi :

Z1-funcțiuni mixte- locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare;

Z2- rezidențială-locuințe colective mici și locuințe individuale;

Z3 –rezidențială- locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate;

Z4- Agreement : spații verzi plantate, parc și spații agreement, loc de joacă copii;

Z5- Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale.

- rezervarea unei zone cu spații verzi amenajate și spații pentru recreere, cu loc de joacă pentru copii;

- împrejmuire perimetrală și parțială;

- mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat stradal și arhitectural;

- sistematizarea verticală a terenului;

- platformă carosabilă pentru circulație și platforme pentru staționare cu locuri de parcare pentru mașini mici predominant electrice;

- drumuri de incintă, minim 6m și accesul autospecialelor de intervenții, minim 3,5m;

- amenajarea accesului în complexul rezidențial propus;

- alei pietonale;

- amenajarea spațiilor verzi și plantate;

- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

În jurul clădirilor – la sol, la demisolul sau subsolul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi putea fi amplasate parcaje. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația pe strada Constituției, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități

Incintă propunerii:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ S = 32.497,00 mp

TERITORIU AFERENT - SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUȘ	
ZONE FUNCȚIONALE				
Teren arabil	32.497,00	100%		
Z1 -funcțiuni mixte- locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare	-	-	3872,00	12.00%
Z2- rezidențială-locuințe colective mici și locuințe individuale	-	-	8522,00	26.22%
Z3 –rezidențială- locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate	-	-	12.477,00	38,39%
Z4-agreement-spații verzi plantate, parc,loc de joacă	-	-	1190,00	3,66%
Z5- Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale,tehnico-edilitare	-	-	6436,00	19,80%
TOTAL	32.497,00	100%	32.497,00	100%

Zone/SUBZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața totală incinta reglementată	0,00	0%	32.497,00	0,00%
Zona1- funcțiuni mixte- locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare S=3872 mp				
Construcții	0,00	0%	2323	60%
Circulații carosabile,pietonale lot, platforme,parcaje,dotări th-edilitare	0,00	0%	580,80	15%
Spațiu verde amenajat	0,00	0%	968	25%
TOTAL			3872,00	100%
Z2- rezidențială-locuințe colective mici și locuințe individuale lot central S=2977,00 mp				
Construcții	0,00	0%	1190,80	40%
Circulații carosabile,pietonale lot,platforme,parcaje, dotări th-edilitare	0,00	0%	744,25	25%
Spațiu verde amenajat	0,00	0%	1041,95	35%
TOTAL			2977,00	100%
Z2- rezidențială-locuințe colective mici și locuințe individuale lot sud-estic S=5545,00mp				
Construcții	0,00	0%	2218,00	40%



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Circulații carosabile, pietonale lot, platforme, parcaje, dotări th-edilitare	0,00	0%	1386,25	25%
Spațiu verde amenajat	0,00	0%	1940,75	35%
TOTAL			5545,00	100%
Z3 –rezidențială- locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate S=12.477 mp				
Construcții	0,00	0%	4990,80	40%
Circulații carosabile, pietonale lot, platforme, parcaje, dotări th-edilitare	0,00	0%	3119,25	25%
Spațiu verde amenajat	0,00	0%	4366,95	35%
TOTAL	0,00	0%	12.477	100%
Z4-agrement-spații verzi plantate, parc, loc de joacă S=1190 mp				
alte	0,00	0%	238,00	20%
Spațiu verde amenajat, dotări th-edilitare	0,00	0%	892,50	75%
Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale tehnico-edilitare	0,00	0%	59,50	5%
TOTAL			1190,00	100%
Z5- Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale, tehnico-edilitare S=6436 mp				
alte	0,00	0%	0	0
Spațiu verde amenajat, dotări th-edilitare	0,00	0%	506,80	10%
Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale tehnico-edilitare	0,00	0%	5047,20	90%
TOTAL			5608,00	100%
Alte/ISCo	0,00	0%	82,80	10%
Spațiu verde amenajat, dotări th-edilitare	0,00	0%	207,00	25%
Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale tehnico-edilitare	0,00	0%	538,20	65%
TOTAL			828,00	100%

Indicatori urbanistici propusi:

Z1

Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo): comerț, servicii, spații administrative, Regim de înălțime maxim Ds(S)+P+3E;

P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00%;

C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;

platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);

P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10%;

C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;

Z2

rezidențial : locuințe colective mici și locuințe individuale;

regim de înălțime maxim Ds(S)+P+2E;

P.O.T. maxim de 40,00%;

C.U.T. maxim de 1,20;

Z3

rezidențial : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate;

regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E +M;

P.O.T. maxim de 40,00%;

C.U.T. maxim 1,10.

Z4

agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii;

regim de înălțime maxim P pentru construcții temporare : chioșcuri și loc de joacă pentru copii;

P.O.T. maxim de 20,00%;

C.U.T. maxim 0,20.

Z5

căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale;

zonă non-aedificandi;

P.O.T. maxim de 0,00%;

C.U.T. maxim de 0,00.

Număr minim locuri de parcare:

Va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

Nord - str Constituției;

Est - drum de exploatare, terenuri proprietăți private;

Sud - proprietăți private, teren agricol în intravilan;

Vest - proprietăți private, str. Constantin Ticu Dumitrescu, zonă locuințe individuale aprobate prin PUZ HCLM Arad nr.404/2020.

Planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă. Prin elaborarea PUZ nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv optimizarea densității ocupării terenului, zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complementare, menținerea și dezvoltarea de spații verzi, tehnico-edilitare, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr. 1076/2004.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform memoriului tehnic, incinta reglementată nu este echipată cu rețele tehnico-edilitare de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Alimentarea cu apă - necesarul de apă rece pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și funcțiuni complementare - se va asigura prin extinderea rețelei de alimentare cu apă din rețeaua existentă pe str. Constituției. Alimentarea cu apă a consumatorilor se va realiza individual pentru fiecare imobil.

Apele igienico-sanitare - se vor colecta printr-o rețea de canalizare în regim unitar și se vor evacua în rețeaua de canalizare existentă pe str. Constituției. Incintele individuale se vor racorda la aceasta.

Apele pluviale - canalizarea apei pluviale provenite de la imobilele propuse și zonele aferente acestora se va realiza individual pentru fiecare imobil.

Apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent/ propus, pentru parcele cu acces direct în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu funcțiuni mixte, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Energie electrică - alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public de pe noile străzi va fi asigurat din rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza din rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în vecinătatea amplasamentului.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de **spațiu verde** conform prevederilor legale, prin memoriul de prezentare al planului fiind prevăzute spații verzi compacte, parc și loc de joacă amenajat. În jurul clădirilor colective vor fi amenajate la sol spații verzi, alei pietonale și carosabile. În imediata apropiere a parcului propus prin P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020 se va prevedea subzonă pentru spații verzi publice, având suprafața de zonă verde



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

mai generoasă, raportată la zona de locuire, în care va fi amplasat un loc de joacă pentru copii;

Numărul **parcărilor** din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);

În implementarea planului se va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodării apelor, din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (molozi, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu societăți autorizate).

În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în zona studiată, în perioada de funcționare, se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, în vederea colectării și transportării lor de societăți autorizate.

Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselectia pe principalele tipuri de deșeuri urbane – menajere, vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi preluate de operatori autorizați.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

b) Natura cumulativă a efectelor

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus (activități rezidențiale și de prestări servicii), impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

c) Natura transfrontieră a efectelor;

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Impactul asupra așezărilor umane și a sănătății populației este redus și de scurtă durată, pe perioada de execuție a lucrărilor. Ținând cont de zona în care se va amplasa planul propus, nu va exista un risc pentru sănătatea populației și nici pentru mediul înconjurător, iar dacă se vor respecta condițiile de implementare ale planului studiat nu se vor depăși limitele de calitate ale factorilor de mediu.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 550/19.12.2022, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, în partea de est a orașului, utilizându-se o suprafață totală de teren de **32.497 mp**. Terenul va fi ocupat cu construcții



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

acomodând funcțiuni rezidențiale și complementare acestora (servicii), respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, iar prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică schimbarea folosinței terenului din *teren arabil în intravilan, în zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare (comerț, servicii, și spații administrative)*, conform Avizului de oportunitate nr.38/09.11.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol.

Protecția calității aerului

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la stația de compost, deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- se interzice incendiarea oricărui tip de deșeu și/sau substanță sau obiect;
- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă.

Protecția biodiversității

- se vor respecta prevederile art. 71/II, alin (1) din OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare de a se asigura spații verzi publice de 26 mp/locuitor;
- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d);
- nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr.3829/r/19029 din 15.12.2022;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Memoriu tehnic de prezentare PUZ și RLU "Zonă funcțiuni mixte-zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative" elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL;

- Certificat de urbansim nr. 337 din 18.02.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr.38 din 09.11.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extrase carte funciară, eliberate de OCPI Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Ordin de plata nr.70 din 07.12.2022, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Notificare de asistență tehnică de specialitate de sănătate publică nr.550/19.12.2022;
- Aviz ANIF pentru PUZ nr. 158/26.12.2022;
- Adresa nr.11597/M2/14.02.2023, emisă de Primăria municipiului Arad, privind condiții reglementare teren reprezentând HCn 2706;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 24768 din 29.12.2022, emis de Comapania de Apă Arad;
- Punct de vedere favorabil, emis de Primăria municipiului Arad prin adresa nr.99012/A5/04.01.2023, înregistrat la APM Arad cu nr. 75/04.01.2023;
- Proces verbal nr. 62 din 04.01.2023, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținerea a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G nr.1076/2004 (publicate în cotidianul Jurnal Arădean din 09/12/2022 și 12/12/2022);
- Conform HG nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnal Arădean” din 24.02.2022, înregistrat la APM Arad cu nr. 660/R/3423 din 27.02.2023;
- Anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 23.02.2023, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Este obligatorie respectarea documentației tehnice depuse la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, titularul planului având sarcina să notifice agenția în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Conform **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8 alin.(2), lit. ii) "Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare".

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul act cuprinde 8 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV

Dănoiu Dănila

ȘEF SERVICIU Avize
Orășan A.

ri, Autorizații

ÎNTOCMIT,
Tăședan Mugurita Elena



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.12974/Z1/27.02.2023

Către,

**SC PARAGREEN SRL
PRIN ANDREI FLORIA
ARAD,ZONA INDUSTRIALA SUD nr.12**

Referitor la lucrarea „ELABORARE PUZ ȘI RLU: ZONA FUNCȚIUNI MIXTE-ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”str. CONSTITUȚIEI FN, CF 330125ARAD, 330140 ARAD beneficiar: SC PARAGREEN SRL .

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.12974/17.02.2023, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația PUG,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.337 din 18.02.20022;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Semnăt digital de către:

Liliana Florea

Data: 28.02.2023 07:41:38

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	Semnăt digital de către: Ovidiu Gaina Data: 27.02.2023 15:10:40
George Stoian	membru	Semnăt digital de către: George Stoian

Data: 27.02.2023 13:32:50



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC



--	--	--

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 134.052 din 20.02.2023.
Ex. nr. 1

Către,

S.C. PARAGREEN S.R.L.
- Mun. Arad, str. Zona Industrială Sud, nr. 12, jud. Arad -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Elaborare PUZ si RLU: zona funcțiuni mixte-zona rezidențială si funcțiuni complementare: comerț, servicii si spații administrative”, situat în mun. Arad, str. Constituției, nr. FN, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 330125, 330140 conform certificatului de urbanism nr. 337 din 18.02.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad, vă comunicăm:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform ordinului de plată din data de 16.02.2023 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar – șef de post
BORTA DANIEL – GHESK



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC

Nr. 11597/M2/14.02.2023

C ă t r e

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
STR. CORNELIU COPOSU NR. 24C, ET. 6, S1, ARAD

În atenția SC PARAGREEN SRL

Având în vedere adresa dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3127/16.01.2023, prin prezenta vă informăm că reglementarea situației terenului reprezentând HCn 2706 și realizarea unei lucrări cadastrale care va sta la baza elaborării unui proiect de hotărâre pentru introducerea acestuia în patrimoniul municipiului, se va face în condițiile alocării de fonduri pentru realizarea de lucrări de specialitate.

p. PRIMAR,
Călin BIBARȚ

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Bogdan BOCA

Semnat digital de către:
Bogdan-Vlad Boca
Data: 17.02.2023 13:50:35

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ștefan Szuchanszki	Director executiv	Semnat digital de către: Ștefan Szuchanszki Data: 16.02.2023 08:38:45
Mihaela Balaș	Șef serviciu	Semnat digital de către: Mihaela Adela Balas Data: 14.02.2023 09:54:15
Maria Micea	Consilier	Semnat digital de către: Maria Micea Data: 14.02.2023 09:48:05



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
Filiala teritorială de I.F. Arad

Str. Toth Sandor nr. 6-D
Codul 310132
CIF RO 29275212

Tel: 0257/280955
Fax: 0257/281915
E-mail: arad@anif.ro



Nr. 185 / 26.12.2022

Către: S.C. PARAGREEN S.R.L.

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.270 din 15.12.2021, în vederea obținerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea „Plan urbanistic zonal - Zona funcțiuni mixte-zona rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative”, conform certificatului de urbanism nr.337/18.02.2022, teren situat în intravilanul Arad, județul Arad, în suprafață de 32.497 mp, nr topo: 333.2593/2, conform C.F.330125, nr topo: 333.2594/1/2, conform C.F.330140, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Director
Vlaicu Hergane Traian Ion





FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și RLU aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE

obținere Aviz tehnic Arhitect-Șef și promovarea spre aprobare documentație de urbanism

FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.



B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI, RUR I



Arhitectură:

Arh. Ana-Maria SÎRBU
S.C. PRO ARHITECTURA S

Edilitare
Rețele alimentare
cu apă și canalizare

Ing. Petru TĂTARIU
S.C. INSTAL DES.

Edilitare
Rețele alimentare
cu energie electrică

Ing. Ovidiu DOCTOR
S.C. ELDO PROIECT S.R.L.



Drumuri

Ing. Florin COȘOVEANU
S.C. COSO CONS S.R.L.



Arh. Maria SÎRBU
Întocmit,
Maria SÎRBU





BORDEROU

A. CERERE pentru emitere AVIZ TEHNIC ARHITECT ȘEF ȘI PROMOVARE SPRE APROBARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM & ACTE IDENTIFICARE SOLICITANT

B. STUDII DE TEREN :

- Studiu topografic, elaborat de Ing. Topograf Sebastian Toma MANN, S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. ;
- Studiu geotehnic, elaborat de Ing. Geolog Adriana Mihaela MECHENICI, S.C. ATELIER A S.R.L. ;

C. AVIZE, ACORDURI SOLICITATE CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 337 / 18.02.2022 :

- Aviz de oportunitate – Etapa 1
- Raportul informării și consultării publicului – Etapa a 2-a
- Aviz apă-canal
- Aviz energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz telecomunicații
- Aviz protecție civilă
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz protecția mediului
- Aviz poliția rutieră – serviciul circulație
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- Avizul administratorului drumurilor și canalelor din zonă

D. DOCUMENTAȚIE DE URBANISM :

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.3. Borderou de piese scrise și desenate
- 1.4. VOL. I - Memoriu de prezentare
- 1.5. VOL. II - Regulament Local de Urbanism
- 1.6. Plan de acțiune



2. PIESE DESENAȚE

2.1. Plan încadrare – PUG în vigoare	Planșa U00
2.2. Situația existentă 1:2000	Planșa U01
2.3. Reglementări urbanistice – zonificare 1:2000	Planșa U02
2.4. Reglementări urbanistice – zonificare. detaliu 1:1000	Planșa U02.1
2.5. Plan parcelar	Planșa U02.2
2.6. Circulația terenurilor 1:2000	Planșa U03
2.7. Circulația terenurilor. detaliu 1:1000	Planșa U03.1
2.8. Posibilități de mobilare. detaliu 1:1000	Planșa U04
2.9. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z1 1:500	Planșa U04.1
2.10. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z2A 1:500	Planșa U04.2a
2.11. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z2B&Z2C 1:500	Planșa U04.2b
2.12. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z3 1:500	Planșa U04.3a
2.13. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z3 1:500	Planșa U04.3b
2.14. RLU – Reglementări urbanistice & posibilități de mobilare Z3 1:500	Planșa U04.3c

Arh. **Întocmit,**
-Maria SÎRRIU





VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Integrând inclusiv criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Constituției, nr. FN
BENEFICIAR:	PARAGREEN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	515/2022
DATA ELABORĂRII:	2022-2023
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 3 – ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism, faza P.U.Z. & R.L.U. aferent, a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea elaborării propunerilor finale ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 3,25 ha, compusă din 2 terenuri proprietate privată a PARAGREEN S.R.L., în conformitate cu C.F. nr. 330140 și C.F. nr. 330125 Arad. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, însă incluse în UTR nr. 48 și nr. 49, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.



Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – strada Constituției, FN, domeniu public;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale;
- la S – curți construcții în intravilan și terenuri arabile, terenuri proprietate privată;
- la E – drum de exploatare, terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală agricolă (arabil), în zonă cu funcțiuni mixte, atât rezidențiale cât și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a complexului imobiliar.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea Avizului Arhitectului-Şef înainte de aprobarea prin HCL a documentației de urbanism, faza P.U.Z. - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Categoria de folosință a celor două parcele este de teren arabil, acestea fiind incluse în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 48 și nr. 49 în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism, fazele P.U.D. sau P.U.Z. la limita sudică a UTR 33.

Zona studiată are suprafața de cca. 47 ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă înspre nord, în UTR 33 este cea rezidențială, dezvoltată coerent pe terenuri curți construcții pentru locuințe și înspre sud, în UTR 48 și UTR 49, funcțiunile sunt mixte, predomină cea agricolă, terenuri arabile și alte terenuri virane intravilane fără contur cadastral, câteva curți construcții pentru servicii și depozitare, dezvoltată incoerent și foarte puțin compact.

În cadrul perimetrelor terenurilor învecinate din zona sudică a zonei studiate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități comerciale și depozitare, oarecum în continuarea zonei industriale la nord de drumul județean spre Zădăreni, amintită în Municipiul Arad ca Zona Industrială Sud – Zădăreni și care nu vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc aşadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Spre Vest există un vast perimetru pentru servicii de agrement și alimentație publică, puțin peste 2ha, amenajat cu baltă pentru pescuit și restaurant și anexe sezoniere, conform prevederilor P.U.D. aprobat cu HCLM Arad nr. 11 / 2008, respectiv la limita vestică a incintei cu propuneri se dorește



dezvoltarea unui complex rezidențial pentru locuințe individuale, în regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform prevederilor P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproape 7 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexe rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 32.497,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone mixte, rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale sau pentru locuințe colective mici cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și spații administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acestea se intenționează divizarea terenului într-o primă etapă în cca. 50 unități.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de cca. 50 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

a. Construcții noi:

- locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare
- regim de înălțime maxim Ds(S)+P+3E ;
- P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00%¹;
- C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;

- P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10%²;
- C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;

1. La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații comerciale și pentru servicii și /sau spații administrative. La nivelul fiecărui etaj suprateran construit se va admite, raportat la întreaga suprafață a zonei cu funcțiuni mixte (Z1), POT maxim 40% aferent destinației locuințe colective, și diferența, POT maxim 20% aferent destinației servicii, comerț și/sau spații administrative.
2. Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul clădirilor propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire.
 - locuințe colective mici și locuințe individuale
 - regim de înălțime maxim Ds(S)+P+2E;
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim de 1,20;



- locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate
- regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M / Ds(S)+P+1E+1Er$;
- P.O.T. maxim de 40,00%;
- C.U.T. maxim 1,10.

b. Rezervarea unei zone cu spații verzi amenajate și spații pentru recreere, cu loc de joacă pentru copii;

c. Împrejmuire perimetrală și parțială;

d. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; Iluminat stradal și arhitectural;

e. Sistematizarea verticală a terenului;

f. Platformă carosabilă pentru circulație și platforme pentru staționare cu locuri de parcare pentru mașini mici predominant electrice;

g. Drumuri de incintă, minim 6m, și accesul autospecialelor de intervenți, minim 3,5m;

h. Amenajarea accesului în complexul rezidențial propus;

i. Alei pietonale;

j. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;

k. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

l. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

În jurul clădirilor – la sol, la demisolul sau subsolul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi putea fi amplasate parcaje. Accesul, intrarea și ieșirea automobilelor din incintă, se va realiza fără a incomoda circulația pe strada Constituției, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol spații verzi, alei pietonale și carosabile.

În imediata apropiere a parcului propus prin P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020 se va prevedea subzonă pentru spații verzi publice, având suprafața de zonă verde mai generoasă, raportată la zona de locuire, în care va fi amplasat un loc de joacă pentru copii;

De asemenea se recomandă amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta cu reglementări face parte din UTR nr. 48 și nr. 49, reglementate prin P.U.G. Arad aprobat, ca zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.D. sau P.U.Z., la limita



sudică a UTR 33. În imediata vecinătate la nord, subzona aparținând UTR 33 include zone rezidențiale cu clădiri cu regim redus de înălțime însă funcțiunile dominante în zona studiată, aferent UTR 48 include zone de exploatare agricolă, servicii cu depozitare și spații pentru agrement (baltă pescărie și alimentație publică).

În prezent se remarcă tendințe de extindere a zonelor rezidențiale în detrimentul celor de exploatare agricolă.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni comasate propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

Amintim astfel prevederile P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent atât UTR 48-49, cât și aferent UTR 33:

„Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

(...)

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.”

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR :

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE :

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă ;
- Ridicare topografică.



1.3.3. TEMA PROGRAM

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții PARAGREEN S.R.L. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni rezidențiale și complementare acestora cu regim redus de înălțime, realizate astfel încât să se respecte:
 - Regulamentul General de Urbanism;
 - Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
 - Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
 - Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
 - Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE DESPRE EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta nu este corespunzător reglementată prin P.U.G. Arad aflându-se în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z.. În vecinătatea amplasamentului, funcțiunea dominantă include zone rezidențiale cu clădiri cu regim redus de înălțime și zone de exploatare agricolă, depozitare și industrie.

În prezent se remarcă tendințe de extindere a zonelor rezidențiale în detrimentul celor de exploatare agricolă, exploatarea acestora fiind sistată.

Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea complexului rezidențial propus.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului pe strada Constituției, la sud de tronsonul cuprins între străzile Câmpia Turzii și Posada, însă incluse în UTR nr. 48 și nr. 49, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

2.2.2. AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – strada Constituției, domeniu public;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri arabile în intravilan și terenuri curți construcții, reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale;
- la S – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții și terenuri arabile în intravilan;
- la E – drum de exploatare, canal întubat și deschis în administrarea UAT Arad, terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, încă neutilizată la potențialul maxim.

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada Constituției.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri



joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1oC în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4oC

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

c) Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Flora

În zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiții geotehnice

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea ARAD – județul ARAD, situată în Cîmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.



Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;

- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenuri nu există construcții sau amenajări.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada Constituției.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1, P+2) completată de exploatare agricole, depozitare și industrie.

Terenul studiat are destinația de teren arabil, fiind situat în intravilan.



2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 47 ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă înspre nord, în UTR 33 este cea rezidențială, dezvoltată coerent pe terenuri curți construcții pentru locuințe și înspre sud, funcțiunile sunt mixte, predomină cea agricolă, terenuri arabile și alte terenuri virane intravilane fără contur cadastral, câteva curți construcții pentru servicii și depozitare, dezvoltată incoerent și foarte puțin compact.

În cadrul perimetrelor terenurilor învecinate din zona sudică a zonei studiate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități comerciale și depozitare, oarecum în continuarea zonei industriale la nord de drumul județean spre Zădăreni, amintită în Municipiul Arad ca Zona Industrială Sud – Zădăreni și care nu vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Spre Vest există un vast perimetru pentru servicii de agrement și alimentație publică, puțin peste 2ha, amenajat cu baltă pentru pescuit și restaurant și anexe sezoniere, conform prevederilor P.U.D. aprobat cu HCLM Arad nr. 11 / 2008, respectiv la limita vestică a incintei cu propuneri se dorește dezvoltarea unui complex rezidențial pentru locuințe individuale, în regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform prevederilor P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproape 7 % din zona studiată.

Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexe rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 32.497,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenurile se află în proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone mixte, rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale sau pentru locuințe colective mici cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și spații administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acesteia se intenționează divizarea terenului într-o primă etapă în cca. 50 unități.



Unitățile cu alte funcțiuni nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea complexului cu funcțiuni mixte propus, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona generală de amplasament cu vecinătăți destinate locuirii oferă bune premize pentru realizare.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta care se va lotiza efectiv se compune din două terenuri, având o suprafață de cca. 3,25 ha., proprietatea privată a S.C. PARAGREEN S.R.L., conform extraselor C.F. nr. 330140 și 330125 Arad.

Folosința actuală este de teren arabil în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața (mp)	Parcele	Categoria de folosință
1	S.C. PARAGREEN S.R.L.	330140	28169.75	330140	Arabil, intravilan
2	S.C. PARAGREEN S.R.L.	330125	4327.34	330125	Arabil, intravilan
3	S.C. PARAGREEN S.R.L.	TOTAL	32497	-	Arabil, intravilan

Terenurile, având forme neregulate în plan, sunt libere de construcții ; în prezent pe sit se remarcă existența unor copaci, care s-au înmulțit în mod spontan.

Arborii cei mai înalți (plopi cu înălțimea coroanei 15-20m) sunt concentrați în apropierea străzii Constituției, formând un aliniament pe o profunzime de cca. 2m.

Restul copacilor (corcoduși, salcâmi e.t.c.) au grosimea trunchiului între 5 – 15 cm, înălțimea de 1-5 m, care s-au dezvoltat în mod spontan generând un aspect nu foarte dens de lăstăriș.

2.5.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat construcțiile se regăsesc în zonele reglementate cu funcțiuni rezidențiale, industriale (depozitare), servicii și comerț.

Pe terenul studiat nu se găsesc amenajări sau construcții existente.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv locuire individuală, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului agricol situat în interiorul intravilanului.

2.5.6. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea unui procent de spațiu verde pe fiecare parcelă și totodată, o zonă de spațiu verde – parc / promenadă, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022.



2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- prezența liniei de electricitate de tensiune mică / medie impune respectarea unei distanțe de siguranță și a unui culoar de protecție cu lățimea totală conform precizărilor din avizul eliberat de deținătorul acesteia.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate, conform tendinței de extindere a zonelor rezidențiale.

Pentru o bună funcționare a incintei cu propuneri, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate, permițând inclusiv o realizare facilă a bransamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente.

În zona studiată sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.7.2. Canalizare menajeră

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune bransarea.



2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică, la care se va putea propune racordarea incintei aferente investiției.

2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea loturilor obținute.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.8.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu există zone inundabile învecinate.

Terenul nu se află în perimetrul inundabil al Mureșului sau al altui curs important de apă.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

2.8.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă.

În viitor, odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse pentru reglementare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, totalitatea avizelor de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.



2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE”.

Populația existentă în zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent în zona studiată sunt în vecinătate alte terenuri destinate unor astfel de funcțiuni prin P.U.Z.-uri aprobate / în curs de avizare.

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni mixte, cu funcțiuni rezidențiale unifamiliale și funcțiuni pentru comerț, servicii și spații administrative.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări, astfel obținându-se Avizul de Oportunitate nr. 38 din 09.11.2022.

De asemenea s-a asigurat procedura de Informare și Consultare a publicului populației prin anunțuri publice, în faza de elaborare a propunerilor preliminare, și au fost înregistrate observații și sesizări la care s-a răspuns individual în perioada prevăzută pentru consultare, informații suplimentare privitor la modul de desfășurare a acestei proceduri regăsindu-se în Raportul Informării și Consultării Publicului Etapa a 2-a Nr. ad. 93548/A5/26 Aprilie 2023.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zone luate în studiu au fost următoarele:

- o Extinderea funcțiunii rezidențiale adaptată la configurația terenului și specificul zonei în dezvoltare;
- o Asigurarea necesarului de spații verzi în special prin propunerea zonei de agrement – parc cu loc de joacă pentru copii;
- o Asigurarea accesurilor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui sistem de drumuri corelate cu strategiile urbanistice din vecinătate;
- o Asigurarea necesarului de locuri de parcare, raportat la gradul de motorizare al municipiului Arad;
- o Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament.

Terenul propus pentru reglementare este inclus în intravilanul localității, nefiind reglementat corespunzător prin P.U.G. aflat în vigoare, se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Se vor respecta prevederile P.U.G. în vigoare, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Incinta însă nu este corespunzător reglementată prin P.U.G. Arad, deși în vecinătate există o serie de documentații P.U.Z. și P.U.D. aprobate, astfel că funcțiunile dominante includ zone rezidențiale cu clădiri de mică înălțime, servicii și comerț și zone de exploatare agricole, depozitare și industrie.

Având în vedere că nu există clădiri imediat învecinate: frontul stradal de locuințe existente, specifice mediului rural, regim parter cu pod înalt / parter & mansardă cu front îngust și profunzime foarte mare, vis-a-vis alinamentului nordic al incintei cu propuneri, aflate în UTR 33, se desfășoară la distanțe mai mari de 50 metri și pe teren sistematizat cu aproape 2 metri mai înalt (110,60..59 NMN – 110,72 NMN – 111,09 NMN, față de CTS preconizat pentru incinta cu propuneri cca. 108,70...80 NMN), respectiv distanța între incinta cu propuneri până la cele mai apropiate locuințe, spre est, depășește 150 de metri, distanța până la cele mai apropiate locuințe spre sud depășește 500 de metri, și distanța până la cele mai apropiate locuințe existente spre vest depășește 120 de metri.

Cu toate acestea, având în vedere că prin P.U.G. și R.L.U. aferent UTR 33, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M, că pe terenul învecinat la vest a fost aprobat prin HCL Mun. Arad nr. 404/09.10.2020 un regim de înălțime pentru locuințe individuale S(D)+P+1E+M, și că în zona studiată la est, în UTR 33 există construcții pentru locuințe și dotări aferente sau funcțiuni complementare P+1E+2M, P+3E și P+2E exclusiv rezidențial, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retrageri care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.



3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile. Funcțiunea de zonă rezidențială unifamilială și colectivă se integrează în cea existentă predominantă, iar zona de agrement propusă va genera un context de calitate, cu spații verzi amenajate și dotări adresate atât locuitorilor ansamblului dezvoltat, cât și celor din vecinătate.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- prezența liniei de electricitate de tensiune mică / medie impune respectarea unui culoar de siguranță și de protecție;
- prezența canalului de desecare, deși NU este administrat de ANIF poate impune respectarea unui culoar de protecție de 2,00metri.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. TEMA PROGRAM

Tema stabilită este construirea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în cca. 50 unități pentru construire, cu suprafețe ce variază între cca. 280mp și cca. 4000mp, acomodând locuire unifamilială, condominii de 10 apartamente și locuire colectivă cu funcțiuni complementare și zonă pentru spații verzi amenajate (parc).

INDICATORI URBANISTICI

Strategia funcțională propusă presupune divizarea terenului în următoare subzone:

Z1

- Funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);
- Regim de înălțime maxim Ds(S)+P+3E;
- P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00%;
- C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;
- P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10%;
- C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;
- Procent minim spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022;



- Număr minim locuri de parcare: În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, pentru locuințe colective și pentru construcțiile pentru comerț, servicii și spații administrative și vor fi prevăzute după cum urmează:
- 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 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de până la 400,00mp ;
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 400,00-600,00mp ;
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 2000,00mp ;
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii mai mari de 2000,00mp ;
- Un loc de parcare la fiecare 5 angajați, pentru unitățile administrative ;

Z2

- rezidențial : locuințe colective mici și locuințe individuale ;
 - regim de înălțime maxim Ds(S)+P+2E;
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim de 1,20;
-
- Procent minim spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022;
 - Număr minim locuri de parcare: În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, pentru locuințe colective și locuințe individuale, vor fi prevăzute după cum urmează:
 - Un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori în cazul locuințelor colective;
 - 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).

Z3

- rezidențial : locuințe individuale: însiruite, izolate, posibil cuplate;
 - regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E +M / Ds(S)+P+1E +Er;
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim 1,10.
-
- Procent minim spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022;
 - Număr minim locuri de parcare:



- 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).

Z4

- agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii;
 - regim de înălțime maxim P pentru construcții temporare : chioșcuri și loc de joacă pentru copii;
 - P.O.T. maxim de 20,00%;
 - C.U.T. maxim 0,20.
-
- Procent minim spații verzi: minim 70% din suprafața terenului ;
 - Procent maxim pentru platforme : maxim 10% din suprafața terenului.

Z5

- căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale;
 - zonă non-aedificandi;
 - P.O.T. maxim de 0,00%;
 - C.U.T. maxim de 0,00.
-
- Procent minim spații verzi: minim 10% din suprafața terenului ;
 - Procent maxim pentru platforme : maxim 90% din suprafața terenului.

Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.



- În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice ;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice ;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antementionate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;
- Având în vedere indicele de motorizare al Municipiului Arad se impune ca, în cadrul construcțiilor cu funcțiuni comasate, având destinație de locuințe colective și funcțiuni complementare, se vor asigura cel puțin 1,5 locuri de parcare / apartament, luând în considerare faptul că pentru apartamentele a căror suprafață construită depășește 100mp se recomandă să se asigure câte 2 locuri de parcare.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform planșei U02 –Reglementări urbanistice.

Unități :

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

Z2 - Rezidențială : locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale ;

Z3 - Rezidențială : locuințe individuale: însiruite, izolate, posibil cuplate;

Z4 – Agreement : spații verzi plantate, parc și spații agreement, loc de joacă copii;

Z5 - Căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale.

**Subunități:**

Lc – locuințe colective

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

Li – Locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)

I S Co – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative

Ted – tehnico edilitare

A - altele

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 / fațade verzi (max. 50% din suprafața de spații verzi necesar a fi amenajate în incintă)

BILANȚ TERITORIAL**SITUAȚIA PROPUȘĂ: FUNCȚIUNI MIXTE****ZONA 1 – SR1 LOCUINȚE COLECTIVE, tip So-Ho,**
& FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII, SPAȚII ADMINISTRATIVE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	3872.00	100	0	0	2.00
Lc+ISCO	0	0	2323.20	60	
Sp/Ted*	0	0	968.00	25	
Cc/P/Ted	0	0	580.80	15	
TOTAL	3872.00	100	3872.00	100	

ZONA 1 – SR2 PLATFORME PARCARE și ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	828.00	100	0	0	0.10
A / ISCo	0	0	82.80	10	
Sp/Ted*	0	0	207.00	25	
Cc/P/Ted	0	0	538.20	65	
TOTAL	828.00	100	828.00	100	

**ZONA 2 – LOCUINȚE COLECTIVE MICI (max. 10 apart.) ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE**
LOT central – Z2A

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	2977.00	100	0	0	1.20
Lcm / Li	0	0	1190.80	40	
Sp/Ted*	0	0	1041.95	35	
Cc/P/Ted	0	0	744.25	25	
TOTAL	2977.00	100	2977.00	100	

LOTURI sud-estice – Z2B și Z2C

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	5545.00	100	0	0	1.20
Lcm / Li	0	0	2218.00	40	
Sp/Ted*	0	0	1940.75	35	
Cc/P/Ted	0	0	1386.25	25	
TOTAL	5545.00	100	5545.00	100	

ZONA 3 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, CUPLATE sau IZOLATE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	12477.00	100	0	0	1.10
Li	0	0	4990.80	40	
Sp/Ted*	0	0	4366.95	35	
Cc/P/Ted	0	0	3119.25	25	
TOTAL	12477.00	100	12477.00	100	

ZONA 4 – SPAȚII VERZI PLANTATE, PARC ȘI SPAȚII AGREMENT, LOC DE JOACĂ COPII

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	1190.00	100	0	0	0.20
A	0	0	238.00	20	
Sp/Ted*	0	0	892.50	75	
Cc/P/Ted	0	0	59.50	5 (max)	
TOTAL	1190.00	100	1190.00	100	

**ZONA 5 – PLATFORME CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	5608.00	100	0	0	0.00
A	0	0	0	0	
Sp/Ted*	0	0	560.80	10 (min)	
Cc/P/Ted	0	0	5047.20	90 (max)	
TOTAL	5608.00	100	5608.00	100	

4.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

În Z1 – funcțiuni mixte - locuințe colective (Lc) și funcțiuni complementare (comerț, servicii, spații administrative (ISCo), platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted)) sunt propuse următoarele retrageri:

- Înspre nord – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției va fi minim 5m, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.
- Retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de 2m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.
- Regimul de înălțime maxim propus în Z1 este $Ds(S)+P+3E$, cu înălțimea maximă la cornișă de 16m.

În Z2A și Z2C – rezidențial - locuințe colective mici (maxim 10 apartamente) și locuințe individuale sunt propuse următoarele retrageri:

- 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 5,00m 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 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 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga;

În Z2B – rezidențial - locuințe colective mici (maxim 10 apartamente) și locuințe individuale sunt propuse următoarele retrageri:

- 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 ;
- Regimul de înălțime maxim propus în Z2 este Ds(S)+P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,50m.
- 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 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 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga;

În Z3 – rezidențial - locuințe individuale sunt propuse următoarele retrageri:

- 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;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m;
- 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 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 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga; în temeiul parcelării propuse se va avea în vedere



posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8 metri în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front 16 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.
- Regimul de înălțime maxim propus este $Ds(S)+P+1E+M / Ds(S)+P+1E+Er$, cu înălțimea maximă la cornișă de 9m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 2411 din 28.02.2023 obținut în etapa de avizare pentru prezentul P.U.Z..

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se va permite dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare și aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform destinației acomodate.

Urmărind tendința de creștere a indicelui de motorizare a municipiului Arad, în lipsa unor norme sau legi speciale locale / regionale (Hotărâri ale Consiliului Local sau ale Consiliului Județean) aplicabile, pentru construcțiile cu funcțiuni comasate, având destinație de locuințe colective și funcțiuni complementare, se vor asigura cel puțin 1,5 locuri de parcare / apartament, ținând cont de faptul că pentru spațiile care au altă destinație decât cea de locuire parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel național (R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996). Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului, la demisolul sau în subsolul construcțiilor.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul final al locurilor de parcare se va calcula conform prevederilor prezentului P.U.Z. și conform R.G.U. aprobat prin HG nr. 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinația clădirilor / spațiilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

În zona prevăzută cu funcțiuni mixte se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență. Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public și privat adiacent. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice



sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Terenul identificat cu C.F. nr. 330140 Arad este traversat de două LEA - linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune, aspect care se impune a fi remediat împreună cu deținătorii acestora. Se vor realiza lucrări de deviere în afara incintei cu reglementări propuse, pe baza studiilor de coexistență și soluție tehnică elaborate de furnizorii de energie electrică.

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția nord-sud, pe o lungime de aproximativ 400m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 108,90...109,40 (N) – 107,80 (centru) – 109,20 NMN (sud) (diferențe de cca. 1,5m) cota crescând dinspre zona centrală spre nord și spre sud.

Se distinge o diferență de nivel de maxim 0,2m pe direcția vest-est, raportată la o lungime de cca. 50 m (C.T.N. variază între cotele 109,10m și 109,30m NMN, nivelul coboară spre vest).

Din punct de vedere topografic, terenurile nu se prezintă cu disfuncționalități, astfel că C.T.S. preconizat este 109,20 N.M.N.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime maxim propus pentru zona cu funcțiuni mixte este $Ds(S)+P+3E$, Z1, cu înălțimea maximă la cornișă de 16m și înălțimea maximă de 16m.
- Regimul de înălțime maxim propus pentru zona cu locuințe colective mici sau locuințe individuale $Ds(S)+P+2E$, Z2, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,5m și înălțime maximă de 12,5m.
- Regimul de înălțime maxim propus pentru zona cu locuințe individuale $Ds(S)+P+1E+M$ / $Ds(S)+P+1E+Er$, Z3, cu înălțimea maximă la cornișă de 9,0m și înălțimea maximă de 12,5m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 2411 din 28.02.2023 obținut în etapa de avizare pentru prezentul P.U.Z..

4.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 6m se propune supralărgirea străzii astfel încât lățimea rezultată a îmbrăcăminții carosabile să fie 7m, 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 12m (carosabil minim 7m) pentru traversarea Subzonei Z1, și minim 14m (carosabil minim 7m) 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 Subzona Z3 în imediata vecinătate a parcului propus prin P.U.Z. aprobat pe teren învecinat la vest.

4.6. SPAȚII VERZI

Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp } (S_v) : 50 \text{ mp } (S_{mp}) = 40 \text{ buc } (N_{arbori})$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;



- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

M_c = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (m_c)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (m_c)$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

S_p = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_v) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_p)$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_i = S_v \times P\%$

Unde,

S_i = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $A_p = N_p : L_p$

Unde,

A_p = Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

N_p = Numărul total de locuri de parcare amenajate

L_p = Locuri parcare

Exemplu: $100 (N_p) : 6 (L_p) = 16,7 (A_p)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;



Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în Z1 va fi minim 25%.
Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în Z2 va fi minim 35%.
Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în Z3 va fi minim 35%.
Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în Z4 va fi minim 75%.

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.7.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz, va putea fi asigurată individual pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Constituției.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm.

Strada comună care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din incinta cu propuneri va fi preluată în domeniul public asigurând astfel caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în frontul stradal la limita fiecărei parcele în parte.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va putea face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.



Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona cu funcțiuni mixte, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislației de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

4.7.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe Strada Constituției.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi cedată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigure viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

În cazul în care vor exista operatori economici în incinta cu propuneri care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate, după caz.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

**Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:**

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu funcțiuni mixte, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală - parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.



Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.7.3. Alimentarea cu energie termică

- pentru parcelele rezidențiale confortul termic se va putea asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
- pentru alte destinații - se va putea asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizarea a două puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV.

Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se va da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele cu funcțiuni mixte s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea elevatoarelor și a utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-



canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

4.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

4.9. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată este deservită de rețeaua de transportul în comun, pe strada Constituției existând stații pentru autobuz, de care va beneficia și dezvoltarea propusă.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, atât pentru locuințele unifamiliale, cât și colective. (subiect tratat în paragraful 4.1. Tema Program).

4.10. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

A. PROPUNERILE ȘI MĂSURILE DE INTERVENȚIE - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.) :

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate :



Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă în zonă.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte în următoarele variante :

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate ;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante ;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor :

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. :
Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi :

În funcție de destinația exactă a loturilor, rezultă că aria totală a zonelor verzi amenajate atât publice (spații verzi de aliniament cât și parc) cât și private (curți interioare și terase înierbate) este prevăzută a fi asigurată de un procent de cca. 40 ... 45 % din suprafața incintei cu reglementări, asigurând astfel minim 26 mp/locuitor.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :
Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :
Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz :
Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.



B. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI :

B.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este de FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea totală a destinației zonei, aferentă incintei care face obiectul investiției propuse, din zonă pentru TERENURI AGRICOLE în zonă pentru LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Incinta studiată, compusă din 2 terenuri, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L., măsoară suprafața totală de cca. 3,25 ha conform acte – Extrase CF, și este liberă de construcții. Este situată într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o completare a infrastructurii și a funcțiunilor actuale. La aceasta contribuie în special poziția incintei față de străzi cu importanță majoră pentru circulația în cartier și în municipiu, strada Constituției și strada Constantin Ticu Dumitrescu, precum și apropierea față de Autostrada A1.

În zona proximală studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: străzi de categoria III în municipiu, drumuri de exploatare;
- Zone funcționale pentru unități locative, preponderent locuințe individuale și funcțiuni complementare, servicii și comerț;

- Zone cu terenuri agricole, terenuri arabile în intravilanul comunei cu construcții de tip grajd, sau libere de construcții cu interdicție de construire până la elaborarea de P.U.Z. sau P.U.D., respectiv zone cu terenuri cu construcții având destinație comercială și pentru depozitare;

- Zonă de agrement ;

- Canale de desecare și terenuri având alte destinații.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini.

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat anterior privind amplasarea de construcții în zona studiată, astfel soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

În zona studiată există areale reperate cu încărcătură arheologică, însă incinta studiată nu are potențial balnear și turistic.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu



influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei. Aceasta investiție face parte din categoria dotărilor industriale.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- APA

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supraterane. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificării acestora în conductele de canalizare.

- AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spațiilor cu ajutorul cazanelor care funcționează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

➤ Surse staționare dirijate – Pot exista emisii de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centrale termice.

➤ Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren și al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum și în vecinătatea acestuia.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la centrale termice și autovehicule.



• SOLUL

Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă și staționează în incinta studiată.
- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producție, și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deșeurilor de nămol din separator-decantor de produse petroliere;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție și a deșeurilor menajere;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

• ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.



Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei și a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

- **RADIAȚIILE**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

- **Managementul deșeurilor**

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri de nămol din separator-decantor de produse petroliere;
- Deșeuri din ambalaje și cele rezultate din procesele de producție;
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separator de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului și vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producție, vor fi colectate selectiv în recipiente cu destinație specifică și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor sau depozitarea neconformă.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

- **Protecția calității apelor**

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002/2002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe strada Constituției în lungul străzii propusă în cvartal, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar.

Datorită faptului că în zona studiată există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza extinderea rețelelor de canalizare în interiorul svartalului propus până la racordul la rețele pe strada Constituției. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizar se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea



HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate prin sisteme de jgheaburi, burlane și rigole și vor putea fi deversate în bazine de retenție sau restituite în sos, după caz, descărcând în canalul de desecare existent în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în municipiu.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției și pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

- Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuție și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, grăsimi, etc.).

B.2. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate, cu privire în special la:

- a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul.
- b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) Riscul pentru sănătatea umană :

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

- e) Mărimea și spațialitatea efectelor – nu este cazul.

- f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:



➤ **Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural**

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➤ **Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depășesc valorile limită.**

➤ **Folosirea terenului în mod intensiv**

Terenul are formă neregulată, în suprafață totală de cca 3,25 ha conform acte – Extrase și este liberă de construcții.

Incinta cu propuneri va fi ocupată cu construcții în proporție maximă de aproape 40...45%, corelat astfel cu reglementările viitoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului și realizarea de spații verzi obligatorii.

g) **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu e cazul.**

CONCLUZII:

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în strategiile de amenajare teritorială, cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative privind protecția mediului.

4.11. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, dar nu este încă reglementat corespunzător, aflându-se în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul zonei învecinate, cuprinzând destinații rezidențiale individuale și colective cu regim redus de înălțime, funcțiuni complementare și spații verzi amenajate.

4.12. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament și de principiu obținute în timpul elaborării prezentei documentații.

4.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Subzonele Z4 și Z5 propuse ca parc și stradă se vor ceda domeniului public.

Subunitatea drum (Cc) care traversează subzona Z1 se va ceda domeniului public.



4.14. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestora nefiind corespunzător reglementată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond locativ de calitate, care va contribui la extinderea zonei rezidențiale cu un ansamblu care va aduce un aport sporit de spații verzi amenajate și amenajări de agrement.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

4.15. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Constituției, realizarea drumului colector în incinta studiată) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,

Arh. Ana-Maria

RP

Verificat,

ici, RUR DE



VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa 02 Reglementări urbanistice.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- d. Configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

(5) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

(2) Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant rezidențială) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.



(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de teren agricol– arabil.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) Terenul este inclus în intravilanul localității, dar nu este reglementat corespunzător prin PUG Arad, aflându-se în zonă cu interdicție de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

(8) Zona studiată are suprafața de cca. 47 ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă înspre nord, în UTR 33 este cea rezidențială, dezvoltată coerent pe terenuri curți construcții pentru locuințe și înspre sud, în UTR 48 și UTR 49, funcțiunile sunt mixte, predomină cea agricolă, terenuri arabile și alte terenuri virane intravilane fără contur cadastral, câteva curți construcții pentru servicii și depozitare, dezvoltată incoerent și foarte puțin compact.

(9) În cadrul perimetrelor terenurilor învecinate din zona sudică a zonei studiate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități comerciale și depozitare, oarecum în continuarea zonei industriale la nord de drumul județean spre Zădăreni, amintită în Municipiul Arad ca Zona Industrială Sud – Zădăreni și care nu vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

(10) Spre Vest există un vast perimetru pentru servicii de agrement și alimentație publică, puțin peste 2ha, amenajat cu baltă pentru pescuit și restaurant și anexe sezoniere, conform prevederilor P.U.D. aprobat cu HCLM Arad nr. 11 / 2008, respectiv la limita vestică a incintei cu propuneri se dorește dezvoltarea unui complex rezidențial pentru locuințe individuale, în regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform prevederilor P.U.Z. aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020.

(11) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 7 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexe rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

(12) Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 32.497,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L.

(13) Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone mixte, rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale sau pentru locuințe colective mici cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și spații administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

(14) În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acesteia se intenționează divizarea terenului într-o primă etapă în cca. 50 unități, cu suprafețe ce variază între 250mp și cca. 4000mp.

(15) Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

- Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, însă incluse în UTR nr. 48 și nr. 49, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. sau P.U.Z..

(16) Prevederile altor documentații de urbanism aprobate în vecinătate sunt:

- funcțiunea dominantă – conform P.U.G. UTR 33 și P.U.Z. aprobat cu HCL Municipiului Arad nr. 404 /09 octombrie 2020 - predominant zonă rezidențială cu locuințe individuale cu clădiri D+P, P+1E+M, maxim P+2E+M; cu funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- P.O.T. maxim 35...40%;
- C.U.T. maxim 1,20, în cazul terenurilor sub P.U.Z. aprobat cu HCL Municipiului Arad nr. 404 /09 octombrie 2020;
- zonă verde minim conform RGU;

(17) Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – strada Constituției, FN, domeniu public;
 - la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale;
 - la S – curți construcții în intravilan și terenuri arabile, terenuri proprietate privată;
 - la E – drum de exploatare, terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale.

(18) Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea. Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
- (2) Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice.
- (3) În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.
- (2) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute, conform Certificatului de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022, valabil 24 de luni de la data emiterii.



(3) Au fost, astfel, obținute următoarele avize :

Nr. crt.	Denumire document	Observații, mențiuni și Condiții tehnice impuse	Nr. doc. / Data emiterii
1	Aviz de Oportunitate, eliberat de Primăria Municipiului Arad	• Funcțiuni propuse : Zonă funcțiuni mixte (rezidențial, comerț, servicii și spații administrative) în UTR 48 și 49 conform P.U.G. Arad ; • Indicatori urbanistici propuși: Zona 1. subzona Lc+ISCo : - POT maxim 60% ; - CUT maxim 2,00 ; - Hmax cornișă = 16metri ; - maxim S+P+3E ; Zona 1. subzona P+Ted : - POT maxim 10% ; - CUT maxim 0,10 ; - Hmax cornișă = 12,50metri ; - maxim S+P+2E ; Zona 2. Lc/Li : - POT maxim 40% ; - CUT maxim 1,20 ; - Hmax cornișă = 9,00metri ; - maxim S+P+ 1E+M ; Zona 3. Li : - POT maxim 40% ; - CUT maxim 1,10 ; • Accesul auto/pietonal se va realiza din strada Constituției, aflată la nord de proprietatea studiată ; • Soluțiile de circulație și se echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate; • Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane ; • Se vor realiza parcurile necesare,	Nr. 38 / 09.11.2022 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022



		conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 și fără afectarea domeniului public ; • Realizarea accesurilor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z. ; • Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților ; • Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43 / 1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303 / 2016.	
2	Acord de amplasament la faza PUZ – alimentare cu apă și canalizare, eliberat de Compania de Apă Arad SA	Notă : 1. Avizarea amplasamentului la faza PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare în vederea emiterii AC. • Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică ; • Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în Avizul de Soluție Tehnică ;	Nr. 24768 / 29.12.2022 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022



3	Aviz de amplasament favorabil, eliberat de E-Distributie Banat S.A.	Notă: Utilizarea amplasamentului propus se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr. 49/2007 și nr. nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00; cu respectarea următoarelor condiții: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 137509/22.12.2022 anexat; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00; E. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii; F. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor	Nr. 13883023 / 13.01.2023 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022
---	--	---	--



	electroenergetice; G. Distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de minim 3m, aproximativ 6 m din axul LEAF06 Rev 0/ P-05-22 20 kV, cf. NTE 003/04/00; H. Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră(DESCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul torsadat al LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; I. Distanța min. de apropiere măsurată în plan orizontal, între orice parte a unei clădiri propusă a se construi (categ. C, D, E) și un stâlpi al LEA 0,4 kV va fi de 1m cf. PE 106/2003; J. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie de minim 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106//2003; K. Distanța minimă măsurată pe orizontală între conductă subterană de apă propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlpi LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; L. Distanța minimă de APROPIERE măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlpi din zona de apropiere plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;	
--	--	--



		M. Distanța minimă la TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlpi LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priza de pământ a armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priza de pământ a unui stâlpi LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m; N. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; O. Dist. min. mas. pe orizontală între perețele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priza de pământ a unui stâlpi LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00, PE 106/2003; P. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. Între armaturile metalice ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlpi din zona de apropiere plus 3m și înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Q. Dist. min. la TRAVERSARE mas. pe oriz. între armaturile metalice ale conductei	
--	--	--	--



		subterane de distribuție gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stalpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stalpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, dist. între priza de pământ a armăturilor metalice ale conductei subterane de distribuție gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priza de pământ a unui stalp LEA 20 kV ex. va fi min. 20 m; R. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00; S. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; T. Stalpii LEA 20 kV în dreptul traversărilor sau apropierilor să se mențină în afara zonei de siguranță a drumului cf. ord. 239/2019; U. La modernizarea drumului se va avea în vedere ca atât la traversare cât și la apropiere, LEA 0,4 kV, să se mențină la min. 0,2 m față de bordura, cf. ord. 239/2019; V. Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament; • Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor; • În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut	
--	--	--	--



		din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone; • Executanții sunt obligați sa instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca. • Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare**	
4	Aviz de principiu, eliberat de DELGAZ Grid SA	Notă : 1. Avizul nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor ; 2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.	Nr. 214030914 / 12.12.2022 valabil 12 luni de la data emiterii acestuia
5	Aviz Favorabil, eliberat de Orange Romania Communications S.A.	1. Pe suprafața de teren pe care urmează să se contruiască obiectivul menționat, Orange România Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie	Nr. 176 / 19.12.2022 valabil pe toată perioada implementării



		afectate de lucrările de construire. 2. Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv – proiectate în afara perimetrului studiat – beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.	investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz
6	Acord favorabil de protecție civilă la faza PUZ, eliberat de ISU „Vasile Goldiș” al Județului Arad	Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă	Nr. 4 721 235 / 27.12.2022 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022
7	Acord favorabil de securitate la incendiu, eliberat de ISU „Vasile Goldiș” al Județului Arad	Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu	Nr. 4 721 234 / 27.12.2022 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022
8	Notificare de asistență de specialitate de sănătatea publică	Proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.	Nr. 550 / 19.12.2022 valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect
9	Decizia etapei de încadrare, eliberată de	Condițiile de realizare a planului : - Respectarea documentației înregistrată	Nr. 3923 / 07.03.2023



	APM Arad	la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor specifice, care au stat la vaza deciziei etapei de încadrare ; - Se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere / actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate ; - Pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad. Protecția calității apelor : - Apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare ; - Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare; - este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol ; Protecția calității aerului : - organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse) ; - se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în	valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195 / 2005 aprobată cu Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
--	-----------------	---	--



		prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”. Protecția calității solului și a subsolului : - se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor e construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale; - se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor; - se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.). Gestionarea deșeurilor : - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere deșeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces; - deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la stația de compost, deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad; - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor; - deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri,	
--	--	---	--



		se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă; - se interzice incendiarea oricărui tip de deșeu și/sau substanță sau obiect ; - îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă. Protecția biodiversității : - se vor respecta prevederile art. 71/11, alin (1) din OUG 195/2009 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare de a se asigura spații verzi publice de 26 mp/ locuitor; - pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d); - nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă ; - se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor ; - organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.	
10	Aviz de principiu favorabil, eliberat de IPJ Arad – Serviciul Rutier	Cu respectarea următoarelor condiții : Obligativitatea prezentării, înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere, a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei	Nr. 134 052 / 20.02.2023 valabil 12 luni de la data emiterii acestuia și doar împreună cu acordul emis de către



		lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1 112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.	administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale
11	Aviz de principiu, eliberat de Comisia de eliberare Autorizației de Acces la drumul public, în cadrul Primăriei Municipiului Arad	Cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare: 1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări; 2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire; 3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru; 4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap; 5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad; 6. Să respecte Documentația PUG,	Nr. ad.12974/Z1/ 27.02.2023 valabil pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 337 / 18.02.2022



		aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.337 din 18.02.20022; 7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție ; 8. Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43 / 1997cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor; 9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări; 10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.	
12	Aviz favorabil, eliberat de Autoritatea Aeronautică Română Civilă	Avizul este condiționat de : 1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare; 2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022; 3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,20 m (109,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor); 4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum	Nr. 2411 / 28.02.2023 valabil 1 an de la data emiterii acestuia



		și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile; 5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor; 6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; 7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.; 8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite; 9. Avizul obținut la faza PUZ nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire; 10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz; 11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;	
13	Aviz ANIF pentru PUZ, eliberat de ANIF Filiala teritorială de I.F. Arad	Prin aviz se comunică titularului că terenul, conform C.F. 330125, nr. topo :333.2594/1/2 & conform C.F.330140, nr. topo :333.2593/2 nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.	Nr. 185 / 26.12.2022
14	Informare privind reglementarea situației terenului reprezentând HCn 2706, eliberată de	Reglementarea situației terenului reprezentând HCn 2706 și realizarea unei lucrări cadastrale care va sta la baza elaborării unui proiect de hotărâre pentru introducerea acestuia în patrimoniul	Nr. 11597/M2/ 14.02.2023



	Direcția Patrimoniu, Serviciul de evidență și administrare domeniu public al Primăriei Municipiului Arad	municipiului, se va face în condițiile alocării de fonduri pentru realizarea de lucrări de specialitate.	
--	---	--	--

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) **Orientarea față de punctele cardinale** : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise) :

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

(3) **Amplasarea față de drumurile publice** : În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

a. Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

b. Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

(4) **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile** : Nu este cazul.

(5) **Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.** : Nu este cazul.

(6) **Amplasarea față de aeroporturi** : Nu este cazul.

(7) **Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat** : Nu este cazul.

(8) **Amplasarea față de aliniament** :

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.)
- Conform planșa anexă – U02 Reglementări urbanistice, se constituie următoarele :

a.) 4 zone funcționale construibile, din care 1 zonă pentru realizarea de spații pentru agrement, parc ;

b.) și 1 zonă non-aedificandi pentru căi de comunicație:

Unități :

- Z1 - Funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);
- Z2 - Rezidențială : locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale (Z2A – lot central ; Z2B – în continuarea Z3, adiacent lotului sud estic ; Z2C – lot sud-estic);
- Z3 - Rezidențială : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate;
- Z4 – Agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii;
- Z5 - Căi de comunicație: platforme circulației carosabile și pietonale.

Subunități:

- Lc – locuințe colective
- Lcm – locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)
- Li – Locuințe individuale (înșiruite - Lii, cuplate -Lic, izolate - Liz)
- I S Co – 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

**(9) Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:**

- Înspre nord – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției, va fi minim 5m, 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 2m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

(10) Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:**În Z2A și Z2C :**

- 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 5,00m 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 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 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga;

În Z2B :

- 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 ;
- 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 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 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga;

(11) Retragerile minime pentru zona Z3 sunt:

- 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;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m;
- 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 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 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8 metri în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front cca. 16 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.

(12) Amplasarea în interiorul parcelei :

a. 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 3,00m ;
- 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 fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

(13) Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut în etapa de avizare : Z1 – 16,00metri, Z2 – 12,50metri, Z3 – 12,50metri ;

(14) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare, a acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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



(2) Deservirea rutieră a zonei dezvoltate se va asigura prin racordare directă la strada Constituției.

(3) Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază SF / DTAC, conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

(4) Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

a. Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

b. Utilizări permise cu condiții :

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

c. Utilizări interzise :

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
 - Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

- Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.



- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

(3) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.
- Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz, va fi asigurată individuala pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.
- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente în zona Str. Constituției.
- Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurând caracter public rețelei de distribuție propusă.
- Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.
- Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte.
- Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.
- Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

(4) Reguli privind stingerea incendiilor :

- Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.
- Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.
- Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.



- În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.
- Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

(5) Reguli privind canalizarea menajeră:

- Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe strada Constituției.
- Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigure viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.
- În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448 - 73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 - 81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.
- Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de pre-epurare individuale adecvate unde va fi cazul.

(6) Reguli privind canalizarea pluvială:

- Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.
- În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:
 - restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
 - evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
 - restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.
- Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.
- Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu



filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 197 conform planului de situație anexat.

- Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.
 - Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.
 - Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.
 - Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.
 - Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canalele de desecare / irigații din împrejurimi.
 - În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.
 - Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.
 - Calitatea apelor evacuate în canalele care străbat zona va fi conform NTPA 001/2005.
 - Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.
 - Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:
 - sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
 - bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
 - stație de pompare ape pluviale după caz;
 - puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.
 - Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.
- (7) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:**
- pentru parcelele rezidențiale individuale și colective confortul termic se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
 - pentru alte destinații - se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
 - Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul fazei D.T.A.C.

**(8) Reguli privind alimentarea cu energie electrică:**

- Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea cel puțin a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se dă posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.
- La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele locuințe individuale, locuințe colective, servicii, comerț și spații administrative s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).
- Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.
- Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).
- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.
- De menționat că dezvoltarea edilitară a incintei cu propuneri se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

(9) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor :

- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.
- Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).
- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

(10) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.



- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

(1) Parcelarea :

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.
- Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute via loturilor aferente Z5) ;
 - Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
 - Forme și dimensiuni adecvate :
 - Front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile cuplate sau izolate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
- Conform propunerii de parcelare vor putea rezulta un număr de cca. 51 loturi (pentru căi de comunicație rutieră : cca. 3 loturi, pentru funcțiuni mixte : cca. 3 loturi, lot nr. 1a, pentru zonă parcuri și tehnico-edilitară, și vis-a-vis lot 1b, lot nr. 1c, pentru bloc locuințe colective și servicii), pentru locuințe individuale înșiruite pe latura vestică și sudică a străzii propuse : cca. 32 loturi, între loturile nr. 3...28, respectiv loturile nr. 30...35, pentru locuințe individuale înșiruite pe latura estică : a străzii propuse între loturile nr. 37...50, lotul identificat cu nr. 36, respectiv nr. 51 pentru locuințe colective mici sau locuințe individuale, lotul identificat cu numărul 29 fiind rezervat pentru parc) ;
- Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire ;
- Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.
- În urma tuturor dezmembrărilor posibile vor rezulta în incinta studiată maxim 90 de parcele ;
- În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

**(2) Înălțimea construcțiilor :**

- Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+3E$; hmax cornișă 16m și hmax construcții 16metri ;
- Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+2E$; hmax cornișă 12,50metri și hmax construcții 12,50metri ;
- Z3 : locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate - regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M / Ds(S)+P+1E+Er$; hmax cornișă 9,00metri și hmax construcții 12,50metri ;
- Z4 : agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii regim de înălțime maxim P pentru construcții temporare : chioșcuri și loc de joacă pentru copii ;
- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut în etapa de avizare.
- Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :
 - Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Aspectul exterior al construcțiilor :

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală : compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.



- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise pastișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda. Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tablă sau bituminoasă.
- Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (alb, gri, negru).

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

(2) Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :
- Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare :
 - P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00% - SR1;
 - C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;
 - P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10% - SR2;
 - C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;
- La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații comerciale și pentru servicii și /sau spații administrative. La nivelul fiecărui etaj supraterran construit se va admite, raportat la întreaga suprafață a zonei cu funcțiuni mixte (Z1), POT maxim 40% aferent destinației locuințe colective și diferența, POT maxim 20% aferent destinației servicii, comerț și/sau spații administrative.
- Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale :
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim de 1,20;



- Z3 : locuințe individuale, înșiruite, izolate, posibil cuplate :
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim 1,10.
- Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul clădirilor propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire.
- Z4 : agrement : spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii :
 - P.O.T. maxim de 20,00%;
 - C.U.T. maxim 0,20.
- Z5 : căi de comunicație: platforme circulații carosabile și pietonale; zonă non-aedificandi :
 - P.O.T. maxim de 0,00%;
 - C.U.T. maxim de 0,00.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurimi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament



Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{\text{arbori}} = S_v : S_{\text{mp}}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp (Sv)} : 50 \text{ mp (Smp)} = 40 \text{ buc (Narbori)}$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times \text{P}\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$\text{P}\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)} \times 50\% = 150 \text{ mp (mc)}$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times \text{P}\%$

Unde,

S_p = Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$\text{P}\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (Sv)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sp)}$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoartă sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_i = S_v \times \text{P}\%$

Unde,

S_i = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$\text{P}\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament



Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $Ap = Np : Lp$

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: $100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

- **Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare :**

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din RGU aprobat cu HGR 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.

- **Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale :**

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din RGU aprobat cu HGR 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.

- **Z3 : locuințe individuale :**

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând HCLMA 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.
- 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 HCLMA 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.
- Z5 : căi de comunicație: platforme circulației carosabile și pietonale; zonă non-aedificandi :
- 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.
- (4) Împrejmuiuri :
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
 - Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m ;
 - Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmuia, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;



- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte ;
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Art. 12. Reguli cu privire la parcaje

(1) În zona obiectivelor propuse Z1 : locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, pentru locuințe colective și pentru construcțiile pentru comerț, servicii și spații administrative, vor fi prevăzute după cum urmează:

- 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 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de până la 400,00mp ;
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 400,00-600,00mp ;
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 2000,00mp ;
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii mai mari de de 2000,00mp ;
- Un loc de parcare la fiecare 5 angajați, pentru unitățile administrative.

(2) În zona obiectivelor propuse Z2 : locuințe colective mici și locuințe individuale, au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, vor fi prevăzute după cum urmează:

- 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) În zona obiectivelor propuse Z3 : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate, au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, vor fi prevăzute după cum urmează:

- 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) În zona obiectivelor propuse Z4 : 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 mentenanță a spațiilor verzi sau aprovizionarea zonei.

(5) În zona obiectivelor propuse Z5 : platforme circulații 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.

Cap. III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 13. Bilanț teritorial

SITUAȚIA PROPUȘĂ: FUNCȚIUNI MIXTE

ZONA 1 – SR1 LOCUINȚE COLECTIVE, tip So-Ho,

& FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII, SPAȚII ADMINISTRATIVE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	3872.00	100	0	0	2.00
Lc+ISCO	0	0	2323.20	max. 60	
Sp/Ted*	0	0	968.00	min. 25	
Cc/P/Ted	0	0	580.80	max. 15	
TOTAL	3872.00	100	3872.00	100	

ZONA 1 – SR2 PLATFORME PARCARE ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	828.00	100	0	0	0.10
A / ISCo	0	0	82.80	max. 10	
Sp/Ted*	0	0	207.00	min. 25	
Cc/P/Ted	0	0	538.20	max. 65	
TOTAL	828.00	100	828.00	100	

ZONA 2 – LOCUINȚE COLECTIVE MICI (max. 10 apart.) ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE LOT central – Z2A

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	2977.00	100	0	0	1.20
Lcm / Li	0	0	1190.80	max. 40	
Sp/Ted*	0	0	1041.95	min. 35	
Cc/P/Ted	0	0	744.25	max. 25	
TOTAL	2977.00	100	2977.00	100	

**LOTURI sud-estice -Z2B și Z2C**

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	5545.00	100	0	0	1.20
Lcm / Li	0	0	2218.00	max. 40	
Sp/Ted*	0	0	1940.75	min. 35	
Cc/P/Ted	0	0	1386.25	max. 25	
TOTAL	5545.00	100	5545.00	100	

ZONA 3 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, CUPLATE sau IZOLATE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	12477.00	100	0	0	1.10
Li	0	0	4990.80	max. 40	
Sp/Ted*	0	0	4366.95	min. 35	
Cc/P/Ted	0	0	3119.25	max. 25	
TOTAL	12477.00	100	12477.00	100	

ZONA 4 – SPAȚII VERZI PLANTATE, PARC ȘI SPAȚII AGREMENT, LOC DE JOACĂ COPII

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	1190.00	100	0	0	0.20
A	0	0	238.00	max. 20	
Sp/Ted*	0	0	892.50	min. 75	
Cc/P/Ted	0	0	59.50	max. 5	
TOTAL	1190.00	100	1190.00	100	

ZONA 5 – PLATFORME CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Teren Arabil	5608.00	100	0	0	0.00
A	0	0	0	0	
Sp/Ted*	0	0	560.80	min. 10	
Cc/P/Ted	0	0	5047.20	max. 90	
TOTAL	5608.00	100	5608.00	100	

(1) În cadrul incintei cu reglementări se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 250mp și 4000mp.

(2) Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în temeiul acestei documentații, în vederea construirii cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.



(3) În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Art. 14. Zonificarea funcțională

(1) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform 02 – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

(2) Unități :

- Z1 - Funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 - Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 - P+Ted);
- Z2 - Rezidențială : locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale ;
- Z3 - Rezidențială : locuințe individuale: înșiruite, izolate, posibil cuplate;
- Z4 – Agreement : spații verzi plantate, parc și spații agreement, loc de joacă copii;
- Z5 - Căi de comunicație: platforme circulației carosabile și pietonale.

(3) Subunități:

- Lc – locuințe colective
- Lcm – locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)
- Li – Locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)
- I S Co – 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

(4) În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) 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 (I S Co) – regim maxim Ds(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 ș.a.)
- 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 e.t.c.);
 - 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 circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni mixte, în subzona Lc+I S Co ;
 - Având în vedere indicele de motorizare al Municipiului Arad se impune ca, în cadrul construcțiilor cu funcțiuni comasate, având destinație de locuințe colective și funcțiuni complementare, se vor asigura cel puțin 1,5 locuri de parcare / apartament, luând în considerare faptul că pentru apartamentele a căror suprafață construită depășește 100mp se recomandă să se asigure câte 2 locuri de parcare ;
 - Pentru spațiile care au altă destinație decât cea de locuire parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel național (R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996). Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului, la demisolul sau în subsolul construcțiilor ;
 - 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.
- b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu locuirea (I S Co) – regim maxim – Ds(S) + P+3E :
 - Unități pentru comerț cu amănuntul;
 - Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci ș.a.)
 - Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
 - Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruiuri);
 - Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
 - Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
 - 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 circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.
- c.) 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 și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- d.) 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 Z1.



e.) 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

(5) În Z2 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) 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 Ds(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, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire colectivă / individuală.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

c.) Utilizări permise cu condiții:

- Unități pentru locuire individuală pe lot individual, înșiruite, cuplate sau izolate, în regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M / Ds(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 și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) 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 Z2 ;
- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (I S Co), 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.

e.) 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 ;
- Funcțiunii 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

(6) În Z3 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) 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 $Ds(S) + P+1E+M / Ds(S) + P+1E+Er$:
 - Unități locative unifamiliale în construcții individuale, având teren individual și acces distinct;
 - Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor de locuire individuală.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

c.) 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.

d.) 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 Z3 ;
- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (I S Co) ;

e.) 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 ;
- Funcțiunii 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

(7) În Z4 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) 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, ș.a. ;
 - 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.

b.) Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

c.) 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 și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) 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 ;

e.) 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

(8) În Z5 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) 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.

b.) 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;

c.) 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 și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

d.) 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 Z5 ;

e.) 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 ;
- Funcțiunile 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 15. Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

(1) Destinația propusă (funcțiuni mixte : construcții pentru locuire colectivă, locuire unifamilială / pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea, precum și zone verzi amenajate) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

(2) La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la extinderea zonei rezidențiale cu spații locative de calitate, cât și diversificarea funcțiunilor prin dezvoltarea zonei verzi ca promenadă, ce va constitui un ambient plăcut și un pol de interes atât pentru rezidenții zonei propuse, cât și pentru locuitorii din vecinătate.

(3) Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran, neutilizată încă la potențialul maxim, și crearea unui ansamblu rezidențial cu zone extinse de spații verzi amenajate.

(4) Se va respecta OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.



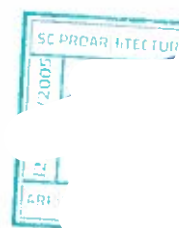
(5) În prezent se remarcă tendințe de extindere a zonelor rezidențiale în detrimentul celor de exploatare agricolă, funcționarea serelor fiind sistată.

(6) Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni mixte propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

(7) În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea complexului rezidențial propus.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Arh. **Întocmit**
Marin





PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Constituției, nr. FN
BENEFICIAR:	PARAGREEN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	515/2022
DATA ELABORĂRII:	2022-2023
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 3 – ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiției propriu-zise și cheltuieli de exploatare inclusiv pentru amenajarea accesului carosabil la incintă, asigurarea utilităților.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice pentru obținerea Autorizațiilor de Construire și proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare ;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zonă destinată funcțiunilor rezidențiale, de agrement, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este descrisă în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Finalizare P.U.Z.	Iunie 2023	PARAGREEN S.R.L.
Acces și rețele edilitare	Iulie 2023 – Iulie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Obținere Certificate de Urbanism	August 2023	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Obținere Autorizații de Construcție	Decembrie 2023 – Ianuarie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați



Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Ianuarie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Mai 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare	Iulie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Începând cu Iulie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Construcții noi	August 2023 – August 2028	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Obținere Certificate de Urbanism	Începând cu August 2023	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Obținere Autorizații de Construcție	Începând cu Ianuarie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Începând cu Februarie 2024	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2028	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Începând cu August 2028	PARAGREEN S.R.L. / terți interesați

Beneficiar:
PARAGREEN

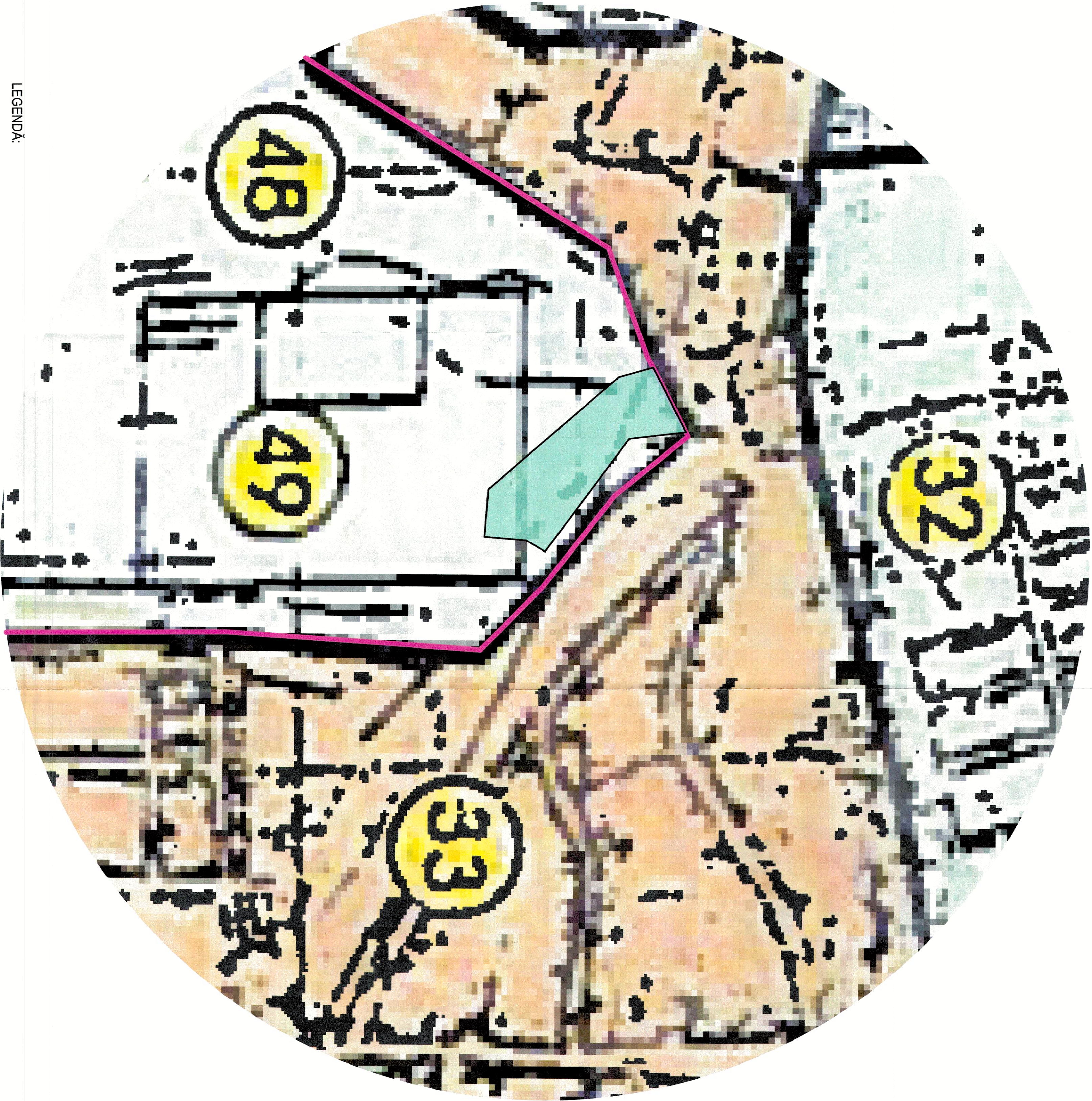
Întocmit:

Arh. Ana Maria



EXTRAS din PUG ARAD

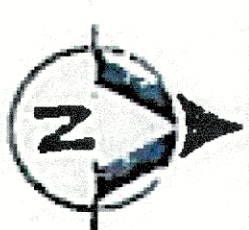
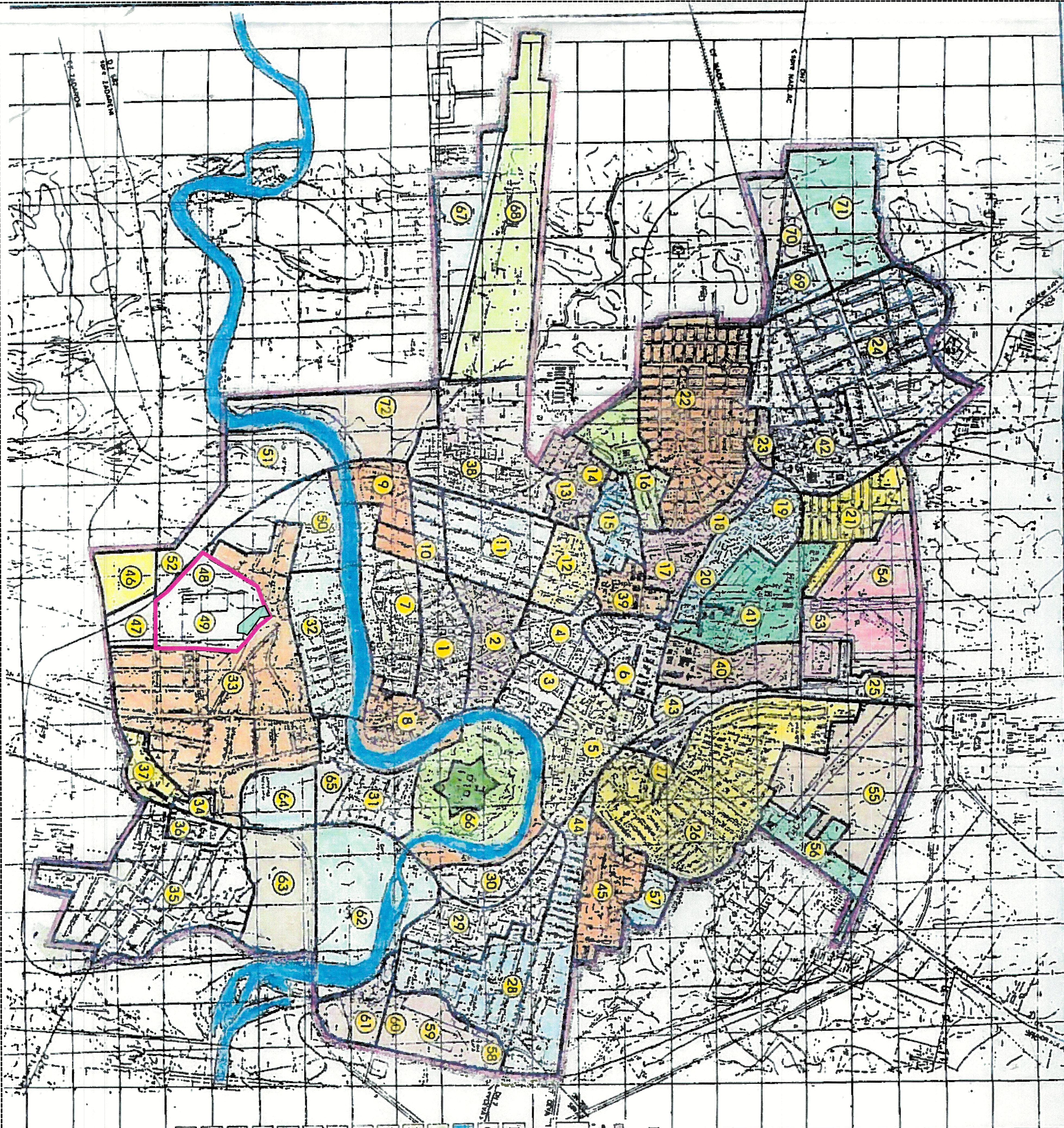
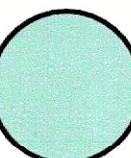
scara grafică
completat de PRO ARHITECTURA S.R.L.



LEGENDA:

— limitele UTR 48 & 49, strada Constituției (N & NV), canalul Morii & Cimitir Aradul Nou (E), Autostrada A1 (SV) și Str. Ogorului (S)

— zonă PUZ în lucru, terenuri identificate cu Cf. nr. 330125, 330140 Arad

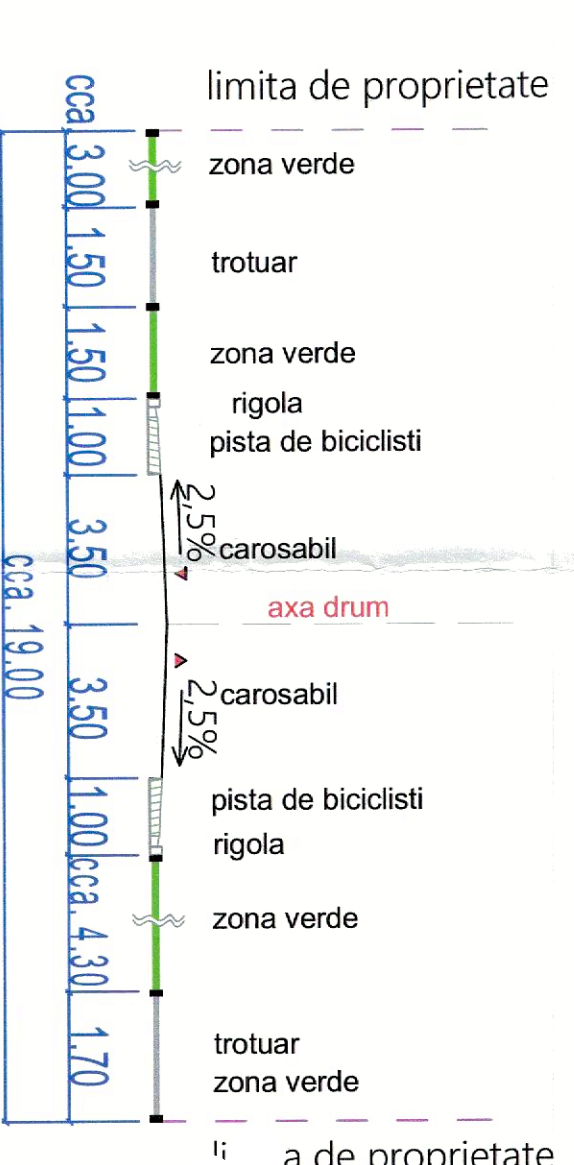
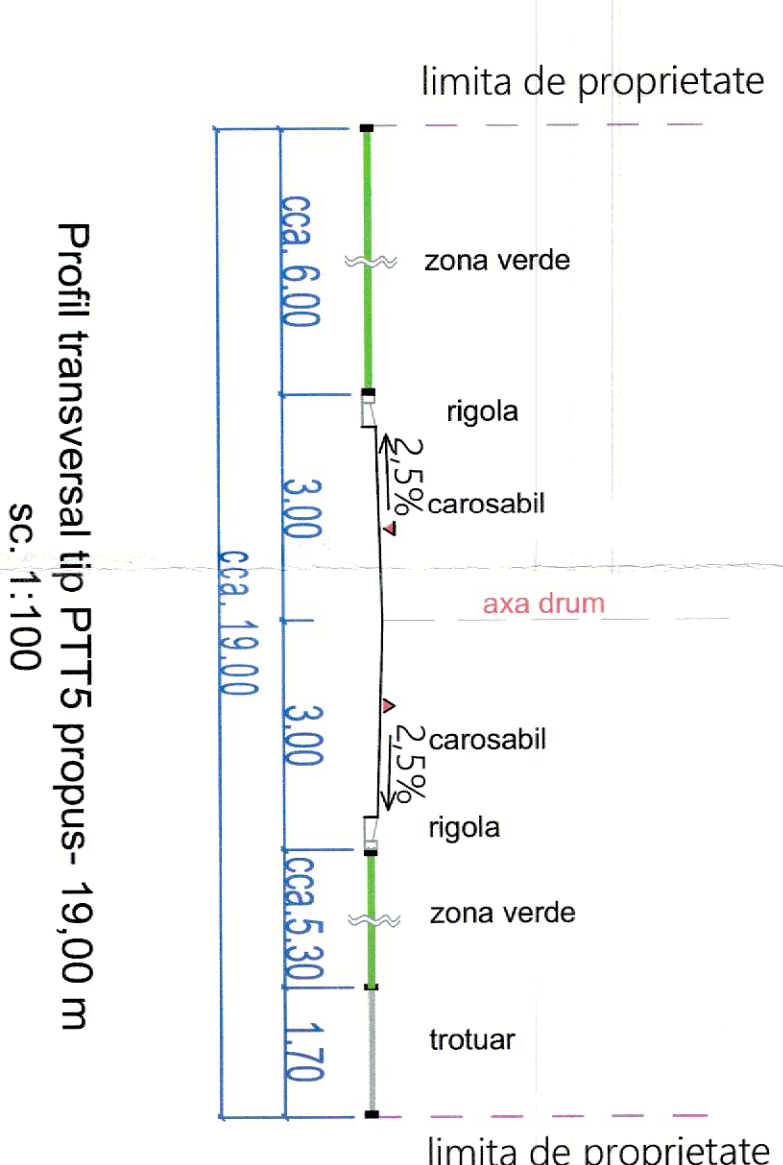
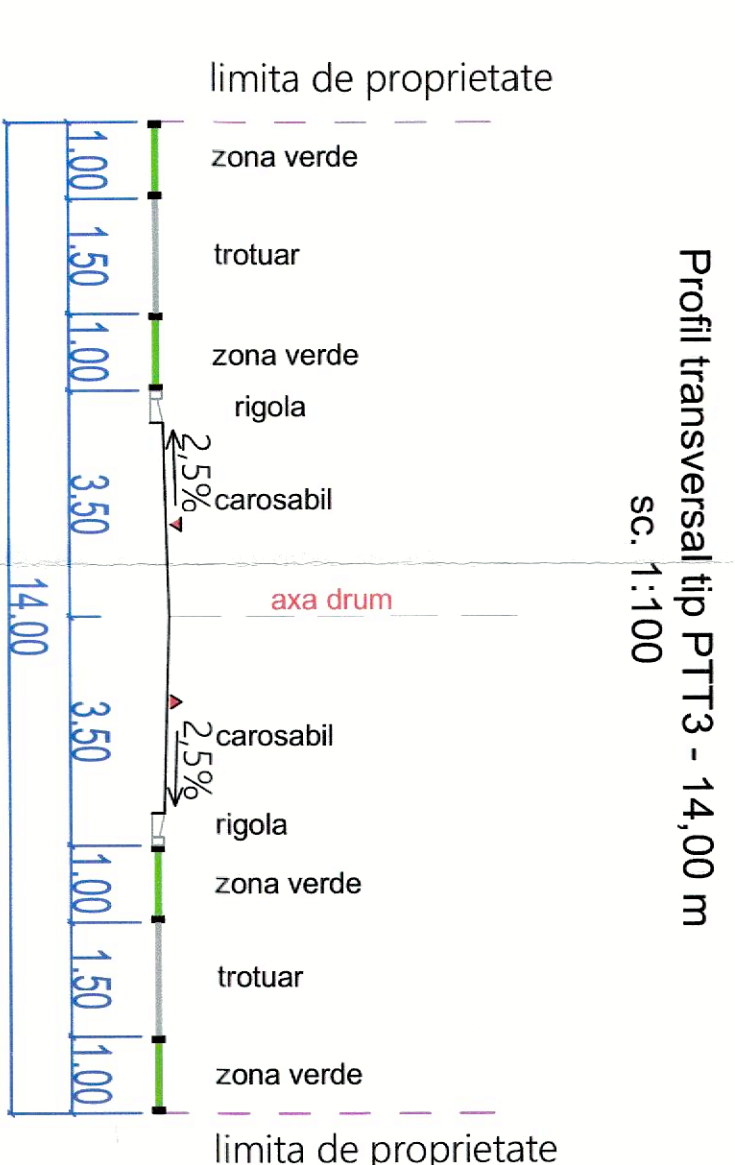
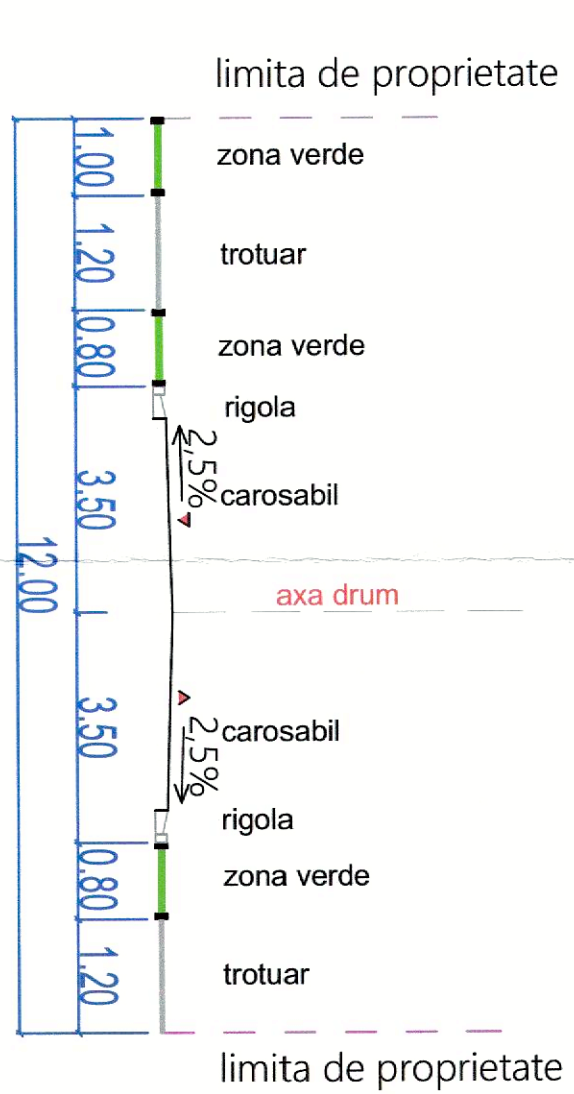
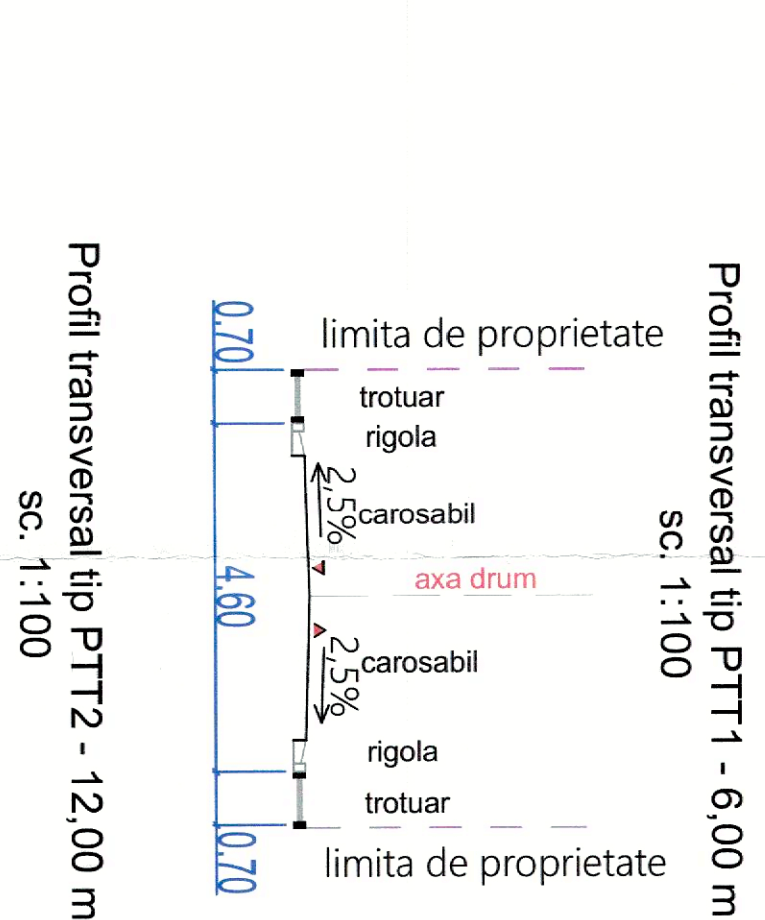
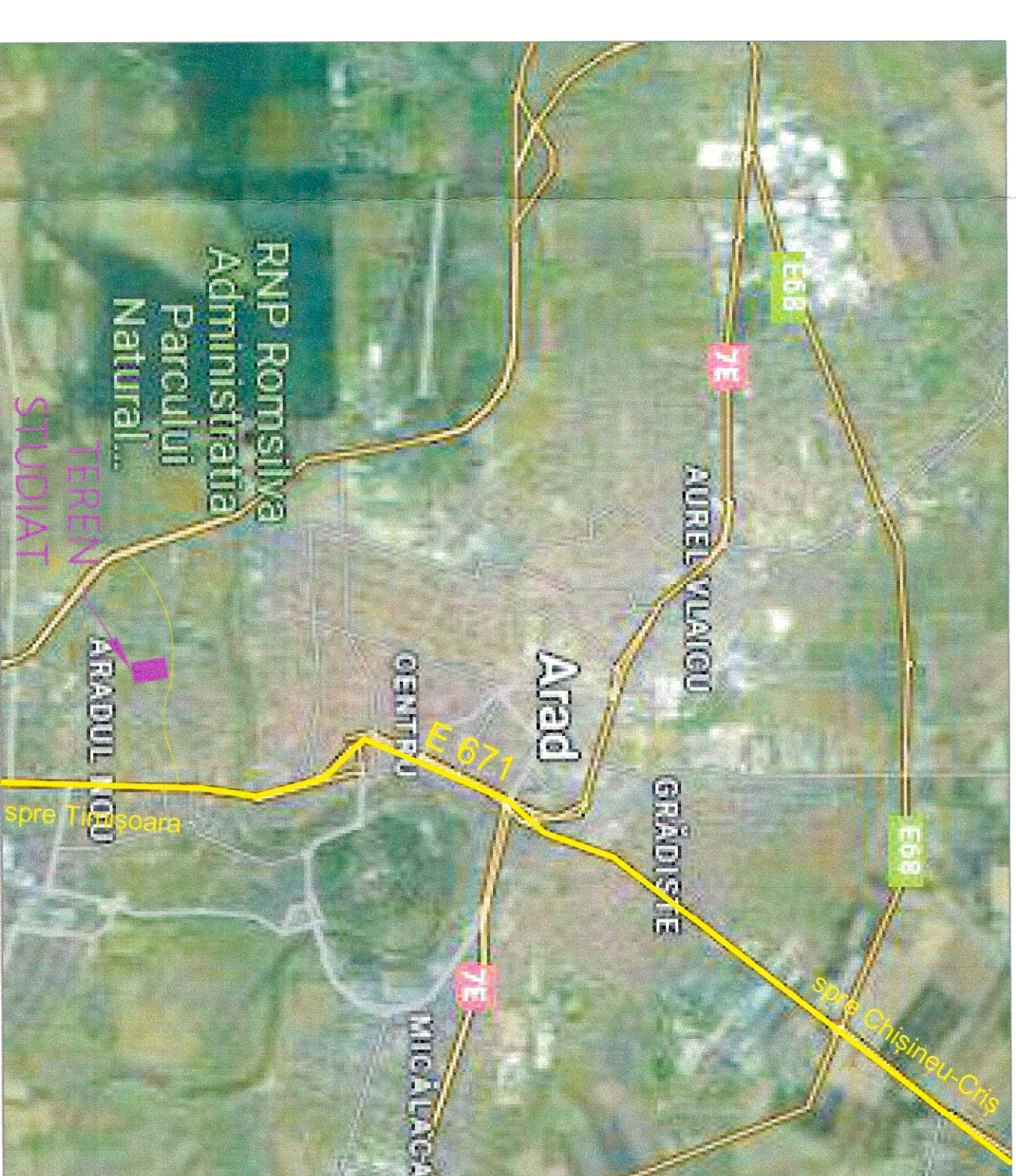
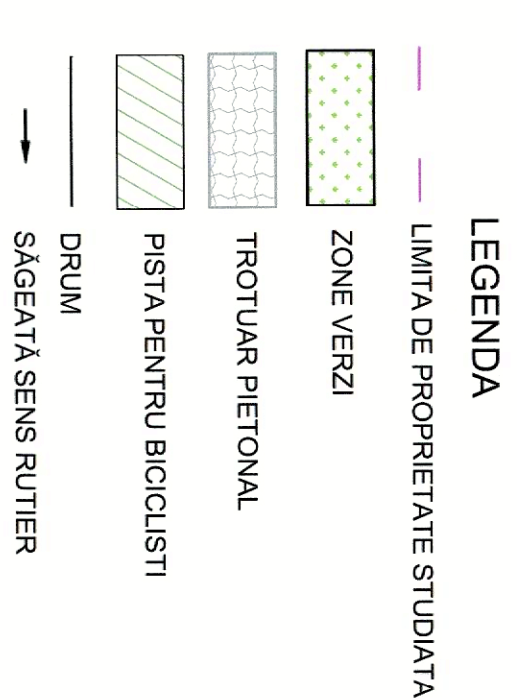
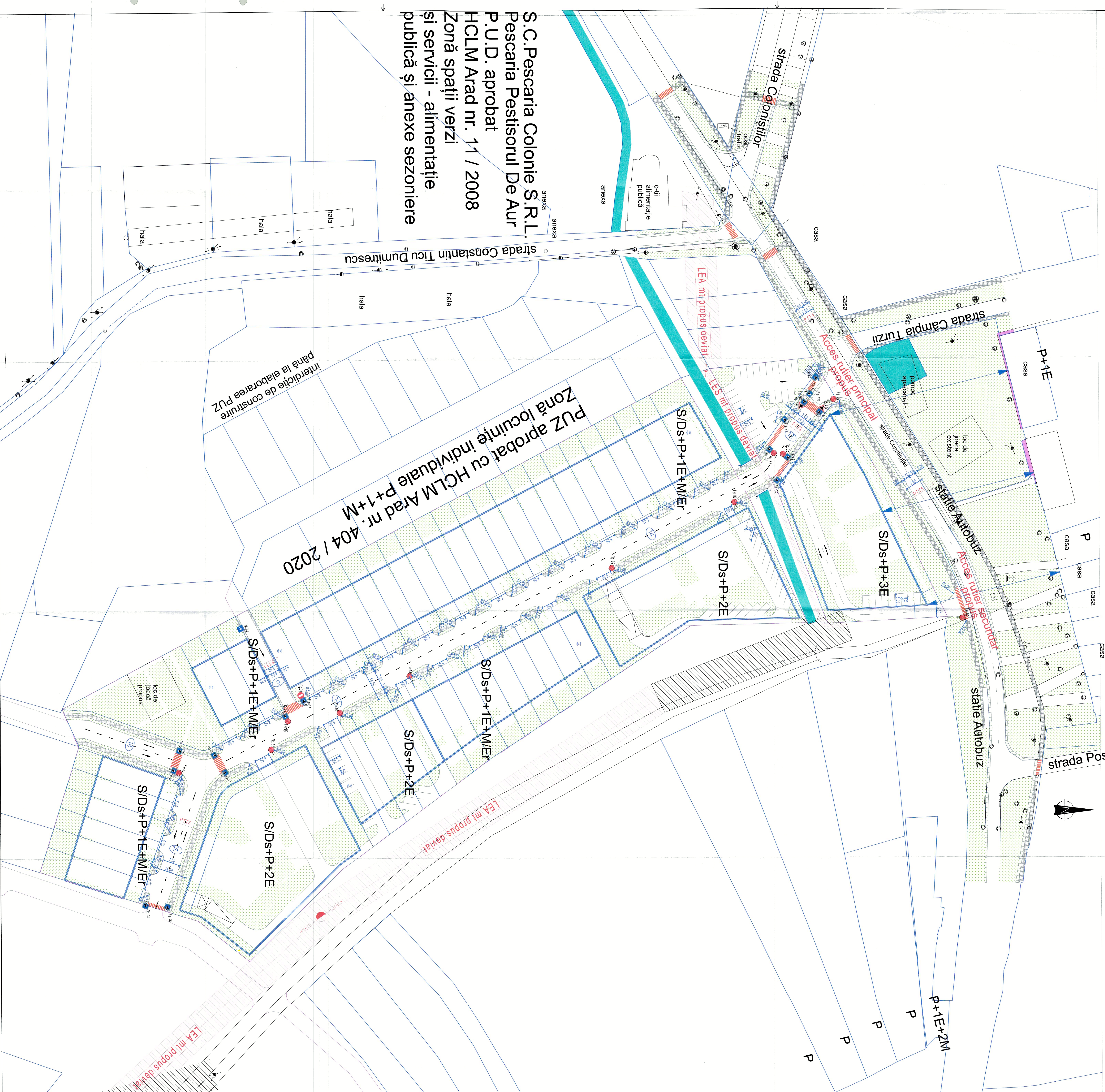


LEGENDA

— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
— LIMITA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
— CUA - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

NUMAR U.T.R.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1.35-1.40%	1.40-1.45%	1.45-1.50%	1.50-1.55%	1.55-1.60%	1.60-1.65%	1.65-1.70%	1.70-1.75%	1.75-1.80%	1.80-1.85%	1.85-1.90%	1.90-1.95%	1.95-2.00%	2.00-2.05%	2.05-2.10%	2.10-2.15%	2.15-2.20%	2.20-2.25%	2.25-2.30%	2.30-2.35%	2.35-2.40%	2.40-2.45%	2.45-2.50%	2.50-2.55%	2.55-2.60%	2.60-2.65%	2.65-2.70%	2.70-2.75%	2.75-2.80%	2.80-2.85%	2.85-2.90%	2.90-2.95%	2.95-3.00%	3.00-3.05%	3.05-3.10%	3.10-3.15%	3.15-3.20%	3.20-3.25%	3.25-3.30%	3.30-3.35%	3.35-3.40%	3.40-3.45%	3.45-3.50%	3.50-3.55%	3.55-3.60%	3.60-3.65%	3.65-3.70%	3.70-3.75%	3.75-3.80%	3.80-3.85%	3.85-3.90%	3.90-3.95%	3.95-4.00%	4.00-4.05%	4.05-4.10%	4.10-4.15%	4.15-4.20%	4.20-4.25%	4.25-4.30%	4.30-4.35%	4.35-4.40%	4.40-4.45%	4.45-4.50%	4.50-4.55%	4.55-4.60%	4.60-4.65%	4.65-4.70%	4.70-4.75%	4.75-4.80%	4.80-4.85%	4.85-4.90%	4.90-4.95%	4.95-5.00%	5.00-5.05%	5.05-5.10%	5.10-5.15%	5.15-5.20%	5.20-5.25%	5.25-5.30%	5.30-5.35%	5.35-5.40%	5.40-5.45%	5.45-5.50%	5.50-5.55%	5.55-5.60%	5.60-5.65%	5.65-5.70%	5.70-5.75%	5.75-5.80%	5.80-5.85%	5.85-5.90%	5.90-5.95%	5.95-6.00%	6.00-6.05%	6.05-6.10%	6.10-6.15%	6.15-6.20%	6.20-6.25%	6.25-6.30%	6.30-6.35%	6.35-6.40%	6.40-6.45%	6.45-6.50%	6.50-6.55%	6.55-6.60%	6.60-6.65%	6.65-6.70%	6.70-6.75%	6.75-6.80%	6.80-6.85%	6.85-6.90%	6.90-6.95%	6.95-7.00%	7.00-7.05%	7.05-7.10%	7.10-7.15%	7.15-7.20%	7.20-7.25%	7.25-7.30%	7.30-7.35%	7.35-7.40%	7.40-7.45%	7.45-7.50%	7.50-7.55%	7.55-7.60%	7.60-7.65%	7.65-7.70%	7.70-7.75%	7.75-7.80%	7.80-7.85%	7.85-7.90%	7.90-7.95%	7.95-8.00%	8.00-8.05%	8.05-8.10%	8.10-8.15%	8.15-8.20%	8.20-8.25%	8.25-8.30%	8.30-8.35%	8.35-8.40%	8.40-8.45%	8.45-8.50%	8.50-8.55%	8.55-8.60%	8.60-8.65%	8.65-8.70%	8.70-8.75%	8.75-8.80%	8.80-8.85%	8.85-8.90%	8.90-8.95%	8.95-9.00%	9.00-9.05%	9.05-9.10%	9.10-9.15%	9.15-9.20%	9.20-9.25%	9.25-9.30%	9.30-9.35%	9.35-9.40%	9.40-9.45%	9.45-9.50%	9.50-9.55%	9.55-9.60%	9.60-9.65%	9.65-9.70%	9.70-9.75%	9.75-9.80%	9.80-9.85%	9.85-9.90%	9.90-9.95%	9.95-10.00%	10.00-10.05%	10.05-10.10%	10.10-10.15%	10.15-10.20%	10.20-10.25%	10.25-10.30%	10.30-10.35%	10.35-10.40%	10.40-10.45%	10.45-10.50%	10.50-10.55%	10.55-10.60%	10.60-10.65%	10.65-10.70%	10.70-10.75%	10.75-10.80%	10.80-10.85%	10.85-10.90%	10.90-10.95%	10.95-11.00%	11.00-11.05%	11.05-11.10%	11.10-11.15%	11.15-11.20%	11.20-11.25%	11.25-11.30%	11.30-11.35%	11.35-11.40%	11.40-11.45%	11.45-11.50%	11.50-11.55%	11.55-11.60%	11.60-11.65%	11.65-11.70%	11.70-11.75%	11.75-11.80%	11.80-11.85%	11.85-11.90%	11.90-11.95%	11.95-12.00%	12.00-12.05%	12.05-12.10%	12.10-12.15%	12.15-12.20%	12.20-12.25%	12.25-12.30%	12.30-12.35%	12.35-12.40%	12.40-12.45%	12.45-12.50%	12.50-12.55%	12.55-12.60%	12.60-12.65%	12.65-12.70%	12.70-12.75%	12.75-12.80%	12.80-12.85%	12.85-12.90%	12.90-12.95%	12.95-13.00%	13.00-13.05%	13.05-13.10%	13.10-13.15%	13.15-13.20%	13.20-13.25%	13.25-13.30%	13.30-13.35%	13.35-13.40%	13.40-13.45%	13.45-13.50%	13.50-13.55%	13.55-13.60%	13.60-13.65%	13.65-13.70%	13.70-13.75%	13.75-13.80%	13.80-13.85%	13.85-13.90%	13.90-13.95%	13.95-14.00%	14.00-14.05%	14.05-14.10%	14.10-14.15%	14.15-14.20%	14.20-14.25%	14.25-14.30%	14.30-14.35%	14.35-14.40%	14.40-14.45%	14.45-14.50%	14.50-14.55%	14.55-14.60%	14.60-14.65%	14.65-14.70%	14.70-14.75%	14.75-14.80%	14.80-14.85%	14.85-14.90%	14.90-14.95%	14.95-15.00%	15.00-15.05%	15.05-15.10%	15.10-15.15%	15.15-15.20%	15.20-15.25%	15.25-15.30%	15.30-15.35%	15.35-15.40%	15.40-15.45%	15.45-15.50%	15.50-15.55%	15.55-15.60%	15.60-15.65%	15.65-15.70%	15.70-15.75%	15.75-15.80%	15.80-15.85%	15.85-15.90%	15.90-15.95%	15.95-16.00%	16.00-16.05%	16.05-16.10%	16.10-16.15%	16.15-16.20%	16.20-16.25%	16.25-16.30%	16.30-16.35%	16.35-16.40%	16.40-16.45%	16.45-16.50%	16.50-16.55%	16.55-16.60%	16.60-16.65%	16.65-16.70%	16.70-16.75%	16.75-16.80%	16.80-16.85%	16.85-16.90%	16.90-16.95%	16.95-17.00%	17.00-17.05%	17.05-17.10%	17.10-17.15%	17.15-17.20%	17.20-17.25%	17.25-17.30%	17.30-17.35%	17.35-17.40%	17.40-17.45%	17.45-17.50%	17.50-17.55%	17.55-17.60%	17.60-17.65%	17.65-17.70%	17.70-17.75%	17.75-17.80%	17.80-17.85%	17.85-17.90%	17.90-17.95%	17.95-18.00%	18.00-18.05%	18.05-18.10%	18.10-18.15%	18.15-18.20%	18.20-18.25%	18.25-18.30%	18.30-18.35%	18.35-18.40%	18.40-18.45%	18.45-18.50%	18.50-18.55%	18.55-18.60%	18.60-18.65%	18.65-18.70%	18.70-18.75%	18.75-18.80%	18.80-18.85%	18.85-18.90%	18.90-18.95%	18.95-19.00%	19.00-19.05%	19.05-19.10%	19.10-19.15%	19.15-19.20%	19.20-19.25%	19.25-19.30%	19.30-19.35%	19.35-19.40%	19.40-19.45%	19.45-19.50%	19.50-19.55%	19.55-19.60%	19.60-19.65%	19.65-19.70%	19.70-19.75%	19.75-19.80%	19.80-19.85%	19.85-19.90%	19.90-19.95%	19.95-20.00%	20.00-20.05%	20.05-20.10%	20.10-20.15%	20.15-20.20%	20.20-20.25%	20.25-20.30%	20.30-20.35%	20.35-20.40%	20.40-20.45%	20.45-20.50%	20.50-20.55%	20.55-20.60%	20.60-20.65%	20.65-20.70%	20.70-20.75%	20.75-20.80%	20.80-20.85%	20.85-20.90%	20.90-20.95%	20.95-21.00%	21.00-21.05%	21.05-21.10%	21.10-21.15%	21.15-21.20%	21.20-21.25%	21.25-21.30%	21.30-21.35%	21.35-21.40%	21.40-21.45%	21.45-21.50%	21.50-21.55%	21.55-21.60%	21.60-21.65%	21.65-21.70%	21.70-21.75%	21.75-21.80%	21.80-21.85%	21.85-21.90%	21.90-21.95%	21.95-22.00%	22.00-22.05%	22.05-22.10%	22.10-22.15%	22.15-22.20%	22.20-22.25%	22.25-22.30%	22.30-22.35%	22.35-22.40%	22.40-22.45%	22.45-22.50%	22.50-22.55%	22.55-22.60%	22.60-22.65%	22.65-22.70%	22.70-22.75%	22.75-22.80%	22.80-22.85%	22.85-22.90%	22.90-22.95%	22.95-23.00%	23.00-23.05%	23.05-23.10%	23.10-23.15%	23.15-23.20%	23.20-23.25%	23.25-23.30%	23.30-23.35%	23.35-23.40%	23.40-23.45%	23.45-23.50%	23.50-23.55%	23.55-23.60%	23.60-23.65%	23.65-23.70%	23.70-23.75%	23.75-23.80%	23.80-23.85%	23.85-23.90%	23.90-23.95%	23.95-24.00%	24.00-24.05%	24.05-24.10%	24.10-24.15%	24.15-24.20%	24.20-24.25%	24.25-24.30%	24.30-24.35%	24.35-24.40%	24.40-24.45%	24.45-24.50%	24.50-24.55%	24.55-24.60%	24.60-24.65%	24.65-24.70%	24.70-24.75%	24.75-24.80%	24.80-24.85%	24.85-24.90%	24.90-24.95%	24.95-25.00%	25.00-25.05%	25.05-25.10%	25.10-25.15%	25.15-25.20%	25.20-25.25%	25.25-25.30%	25.30-25.35%	25.35-25.40%	25.40-25.45%	25.45-25.50%	25.50-25.55%	25.55-25.60%	25.60-25.65%	25.65-25.70%	25.70-25.75%	25.75-25.80%	25.80-25.85%	25.85-25.90%	25.90-25.95%	25.95-26.00%	26.00-26.05%	26.05-26.10%	26.10-26.15%	26.15-26.20%	26.20-26.25%	26.25-26.30%	26.30-26.35%	26.35-26.40%	26.40-26.45%	26.45-26.50%	26.50-26.55%	26.55-26.60%	26.60-26.65%	26.65-26.70%	26.70-26.75%	26.75-26.80%	26.80-26.85%	26.85-26.90%	26.90-26.95%	26.95-27.00%	27.00-27.05%	27.05-27.10%	27.10-27.15%	27.15-27.20%	27.20-27.25%	27.25-27.30%	27.30-27.35%	27.35-27.40%	27.40-27.45%	27.45-27.50%	27.50-27.55%	27.55-27.60%	27.60-27.65%	27.65-27.70%	27.70-27.75%	27.75-27.80%	27.80-27.85%	27.85-27.90%	27.90-27.95%	27.95-28.00%	28.00-28.05%	28.05-28.10%	28.10-28.15%	28.15-28.20%	28.20-28.25%	28.25-28.30%	28.30-28.35%	28.35-28.40%	28.40-28.45%	28.45-28.50%	28.50-28.55%	28.55-28.60%	28.60-28.65%	28.65-28.70%	28.70-28.75%	28.75-28.80%	28.80-28.85%	28.85-28.90%	28.90-28.95%	28.95-29.00%	29.00-29.05%	29.05-29.10%	29.10-29.15%	29.15-29.20%	29.20-29.25%	29.25-29.30%	29.30-29.35%	29.35-29.40%	29.40-29.45%	29.45-29.50%	29.50-29.55%	29.55-29.60%	29.60-29.65%	29.65-29.70%	29.70-29.75%	29.75-29.80%	29.80-29.85%	29.85-29.90%	29.90-29.95%	29.95-30.00%	30.00-30.05%	30.05-30.10%	30.10-30.15%	30.15-30.20%	30.20-30.25%	30.25-30.30%	30.30-30.35%	30.35-30.40%	30.40-30.45%	30.45-30.50%	30.50-30.55%	30.55-30.60%	30.60-30.65%	30.65-30.70%	30.70-30.75%	30.75-30.80%	30.80-30.85%	30.85-30.90%	30.90-30.95%	30.95-31.00%	31.00-31.05%	31.05-31.10%	31.10-31.15%	31.15-31.20%	31.20-31.25%	31.25-31.30%	31.30-31.35%	31.35-31.40%	31.40-31.45%	31.45-31.50%	31.50-31.55%	31.55-31.60%	31.60-31.65%	31.65-31.70%	31.70-31.75%	31.75-31.80%	31.80-31.85%	31.85-31.90%	31.90-31.95%	31.95-32.00%	32.00-32.05%	32.05-32.10%	32.10-32.15%	32.15-32.20%	32.20-32.25%	32.25-32.30%	32.30-32.35%	32.35-32.40%	32.40-32.45%	32.45-32.50%	32.50-32.55%	32.55-32.60%	32.60-32.65%	32.65-32.70%	32.70-32.75%	32.75-32.80%	32.80-32.85%	32.85-32.90%	32.90-32.95%	32.95-33.00%	33.00-33.05%	33.05-33.10%	33.10-33.15%	33.15-33.20%	33.20-33.25%	33.25-33.30%	33.30-33.35%	33.35-33.40%	33.40-33.45%	33.45-33.50%	33.50-33.55%	33.55-33.60%	33.60-33.65%	33.65-33.70%	33.70-33.75%	33.75-33.80%	33.80-33.85%	33.85-33.90%	33.90-33.95%	33.95-34.00%	34.00-34.05%	34.05-34.10%	34.10-34.15%	34.15-34.20%	34.20-34.25%	34.25-34.30%	34.30-34.35%	34.35-34.40%	34.40-34.45%	34.45-34.50%	34.50-34.55%	34.55-34.60%	34.60-34.65%	34.65-34.70%	34.70-34.75%	34.75-34.80%	34.80-34.85%	34.85-34.90%	34.90-34.95%	34.95-35.00%	35.00-35.05%	35.05-35.10%	35.10-35.15%	35.15-35.20%	35.20-35.25%	35.25-35.30%	35.30-35.35%	35.35-35.40%	35.40-35.45%	35.45-35.50%	35.50-35.55%	35.55-35.60%	35.60-35.65%	35.65-35.70%	35.70-35.75%	35.75-35.80%	35.80-35.85%	35.85-35.90%	35.90-35.95%	35.95-36.00%	36.00-36.05%	36.05-36.10%	36.10-36.15%	36.15-36.20%	36.20-36.25%	36.25-36.30%	36.30-36.35%	36.35-36.40%	36.40-36.45%	36.45-36.50%	36.50-36.55%	36.55-36.60%	36.60-36.65%	36.65-36.70%	36.70-36.75%	36.75-36.80%	36.80-36.85%	36.85-36.90%	36.90-36.95%	36.95-37.00%	37.00-37.05%	37.05-37.10%	37.10-37.15%	37.15-37.20%	37.20-37.25%	37.25-37.30%	37.30-37.35%	37.35-37.40%	37.40-37.45%	37.45-37.50%	37.50-37.55%	37.55-37.60%	37.60-37.65%	37.65-37.70%	37.70-37.75%	37.75-37.80%	37.80-37.85%	37.85-37.90%	37.90-37.95%	37.95-38.00%	38.00-38.05%	38.05-38.10%	38.10-38.15%	38.15-38.20%	38.20-38.25%	38.25-38.30%	38.30-38.35%	38.35-38.40%	38.40-38.45%	38.45-38.50%	38.50-38.55%	38.55-38.60%	38.60-38.65%	38.65-38.70%	38.70-38.75%	38.75-38.80%	38.80-38.85%	38.85-38.90%	38.90-38.95%	38.95-39.00%	39.00-39.05%	39.05-39.10%	39.10-39.15%	39.15-39.20%	39.20-39.25%	39.25-39.30%	39.30-39.35%	39.35-39.40%	39.40-39.45%	39.45-39.50%	39.50-39.55%	

[illegible]

LEGENDA:	
	- linie electrica aeriana
	- stalp de joasa tensiune
	- constructie casa
	- constructie anexe
	- gard plasa
	- gard beton placi betonate
	- gard metalic
	- carnu de vizitare telefon
	- punct statie
	- gura vizitare canalizati
	- acoperis
	- servitor gaz
	- servitor gaze

SITUATIA EXISTENTA: TEREN ARABIL		
Indicatori urbanistici:		
E	admis	
P.O.T. 0,00%	0,00%	
C.U.T. 0,00	0,00	

SITUATIA PROPUZA: FUNCTIUNI MIXTE		
ZONA 1 - SR1 LOCUINTE COLECTIVE, tip so-ho, SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII, SPATII ADMINISTRATIVE		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	60,00%	
C.U.T. 0,00	2,00	

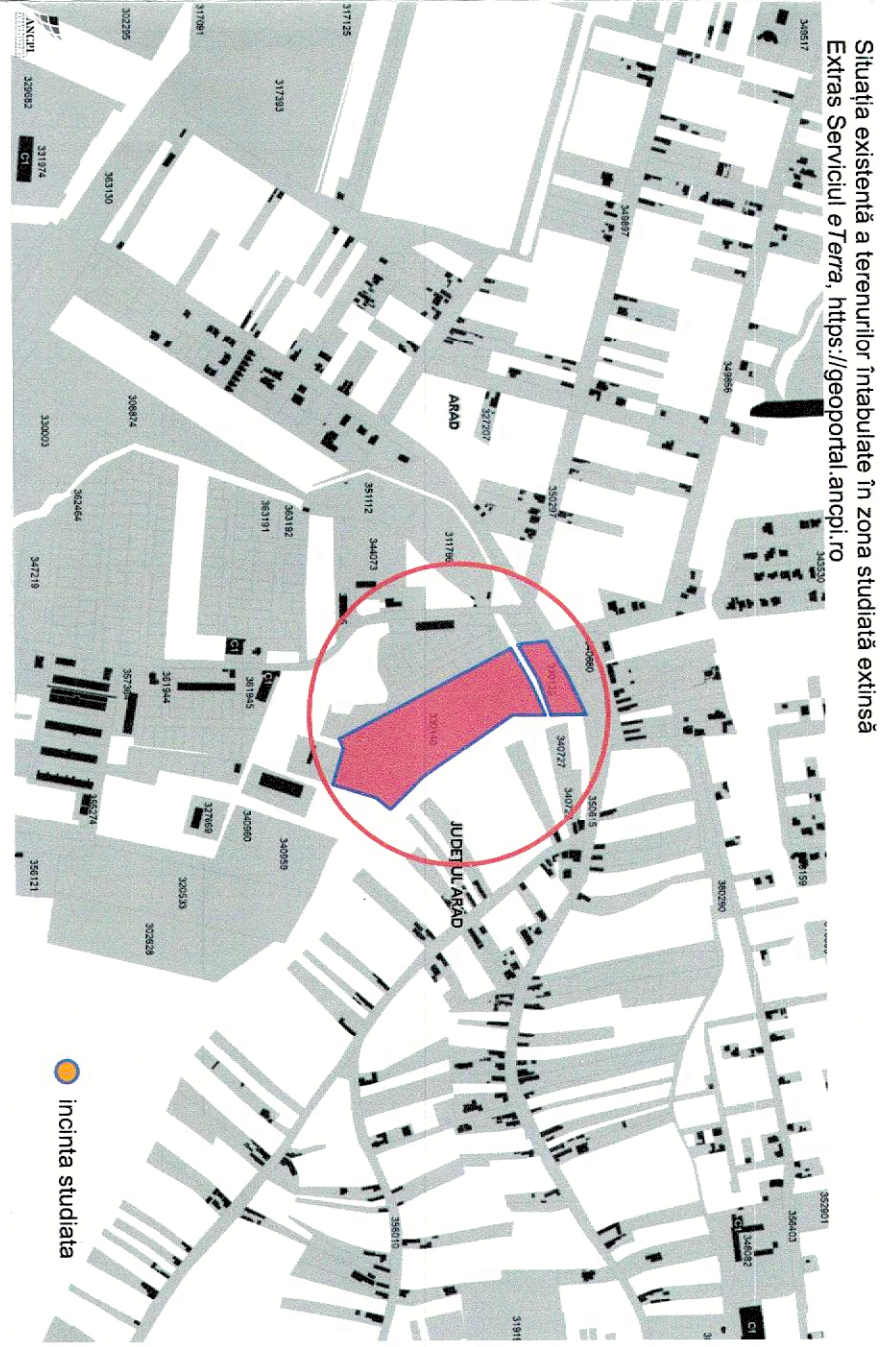
ZONA 1 - SR2 PLATFORME PARCARE SI ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	10,00%	
C.U.T. 0,00	0,10	

ZONA 2 - LOCUINTE COLECTIVE MICI SI LOCUINTE INDIVIDUALE		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	40,00%	
C.U.T. 0,00	1,20	

ZONA 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE: ISOLATE, INSURUTE SAU CUPILATE		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	40,00%	
C.U.T. 0,00	1,10	

ZONA 4 - SPATII VERZI PLANTATE, PARC SI SPATII AGREMENT, LOC DE JOACA COPII		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	20,00%	
C.U.T. 0,00	0,20	

ZONA 5 - PLATFORME CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE		
Indicatori urbanistici:		
E	P (max)	
P.O.T. 0,00%	0,00%	
C.U.T. 0,00	0,00	



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE REZIDENTIALĂ, COMERT, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)
1	A	4327
2	A	28170
Total		32497
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata constructia la sol (mp)
-	-	-
-	-	-
-	-	-
Total		-

C. Coordonatele punctelor de contur parcele incinta studiata:

Parcela (330125)			
Nr. Pct.	Coordonata polde contur (Dm+1)	Coordonata polde contur (Dm+1)	Lungimi
331	52364,838	21506,393	46,501
332	52381,174	21505,633	62,094
333	52385,477	21490,021	20,674
334	52358,618	21492,245	19,352
335	52351,673	21494,281	46,372
336	52384,200	21504,419	7,861
337	52384,539	21501,134	53,865
338	52384,539	21501,134	53,865
S1030125=327,34mp P=307,384m			

Parcela (330140)			
Nr. Pct.	Coordonata polde contur (Dm+1)	Coordonata polde contur (Dm+1)	Lungimi
339	52344,362	21511,564	52,702
340	52344,362	21511,564	52,702
341	52367,260	21502,127	56,260
342	52363,839	21501,173	19,620
343	52368,981	21497,700	18,620
344	52341,333	21498,520	18,620
345	52341,333	21498,520	18,620
346	52346,456	21495,000	18,619
347	52349,004	21504,179	18,620
348	52341,722	21501,328	18,620
349	52344,362	21502,438	18,619
350	52344,362	21502,438	18,619
351	52338,607	21500,658	32,813
352	52330,654	21505,910	15,745
353	52327,971	21504,915	31,977
354	52324,506	21510,848	31,595
355	52324,506	21510,848	31,595
356	52329,210	21516,720	64,078
357	52330,401	21517,748	28,236
358	52334,268	215191,288	50,663
359	52337,633	215193,585	71,418
S1030140=916,97mp P=753,878m			

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reproduc, total sau partial, fara autorizatie expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z.

Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z.

Pentru faza D.T.A.C. prezenta plansa nu este valabila.

	PRO.ARHITECTURA	PROIECTANT GENERAL
ARHITECTURĂ URBANISM	TRĂBĂRARE CONSULTANTĂ	BENEFICIAR:
SPECIFICATIE	NUME	TITLU
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULE	Titlu proiect P.U.Z. R.L.U. aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENTIALĂ SI FUNCȚIUNI COMERT, SERVICII SI SPAȚII ADMINISTRATIVE
PROIECTAT & DESEINAT	arh. Ana Maria SIRBU	Faza: P.U.Z.
Data: 2023		Planşa nr. U03
Amplasament: intravilan mun. Arad, str. Constructie nr. 423X700		Denumire planşa: REGULAȚIA TERENURILOR

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE

ZONA Z1 - SR1 LOCUINTE COLECTIVE, tip So-Ho, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII,
SPATII ADMINISTRATIVE
ZONA Z1 - SR2 PLATFORME PARCARE SI
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE

POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE

ZONA Z1 - POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
LOCUINTE COLECTIVE, tip So-Ho, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII, SPATII
ADMINISTRATIVE, PLATFORME PARCARE SI
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE

ZONA Z1 - SR1 LOCUINTE COLECTIVE, tip So-Ho, SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII,
SPATII ADMINISTRATIVE

Indicatori urbanistici:

	E	P (max)	Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
P.O.T.	0,00%	60,00%	Lc + ISCo	0,00		max 60,00
C.U.T.	0,00	2,00	Sr1 / Ted*	0,00		min 25,00
			Cc / P / Ted	0,00		max 15,00

Bilanț teritorial propus:

ZONA Z1 - SR2 PLATFORME PARCARE SI
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE

Indicatori urbanistici:

	E	P (max)	Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
P.O.T.	0,00%	10,00%	Lc + ISCo	0,00		max 10,00
C.U.T.	0,00	0,10	Sr1 / Ted*	0,00		min 25,00
			Cc / P / Ted	0,00		max 65,00

Bilanț teritorial propus:

P.U.Z. & R.L.U. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE
REZIDENTIALĂ, COMERT, SERVICII & SPATII ADMINISTRATIVE

NOTĂ:

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate
posibilități de mobilare a incintei studiate, sugestii de
mobiliare și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu
propuneri, sunt astfel redactate în paranteze
prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 /
16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de
respectat în totalitate.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni
mixte rezidențiale, comerciale, servicii și spații
administrative, precum și echiparea tehnico-edilitară,
specific protecției suprafețelor construite, suprafețelor
atente platformelor pentru staționarea auto-vehiculelor
și pentru circulația și spațiilor verzi, numite în continuare
în proiect P.U.Z. și R.L.U. și se vor executa în baza
cu respectarea prevederilor prezentei P.U.Z. și R.L.U.
atenție, condiții pentru construire, specific indicator
urbanistic, regimul de înălțime și înălțime maximă,
respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și
execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilizării zonei în fața
reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. atenție, cu respectarea
condițiilor pentru construire explicitate în planșele
obligatorii, Reglementări Urbanistice.

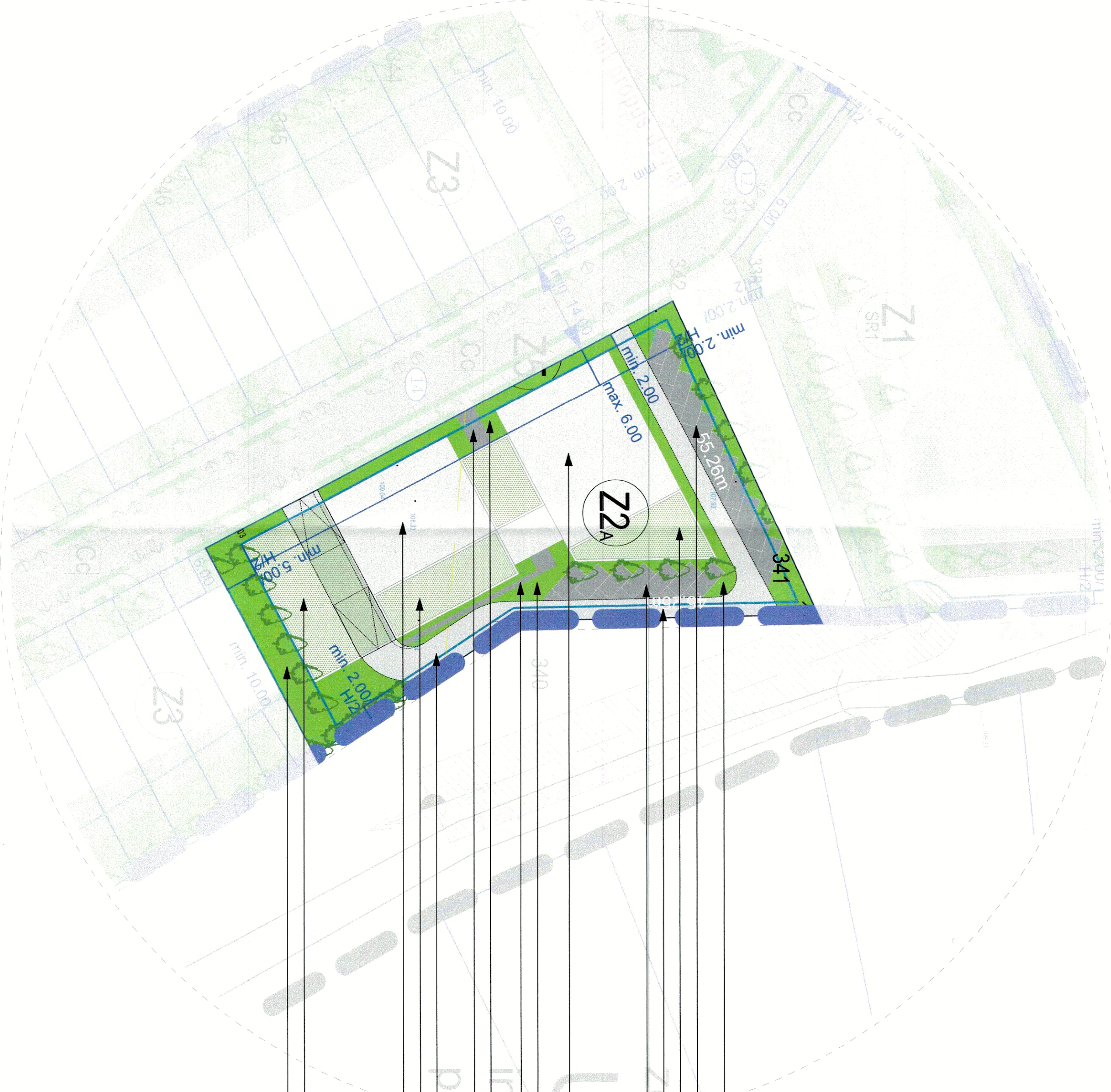
Legenda Subunități:

- Cc - circulații carosabile
- Cp - circulații pietonale
- P - platforme parcuri
- Sr1 - Spații verzi amenajați la sol
- Sr2 - Spații verzi amenajați la sol
- Sr3 - Spații verzi suspendați
- Lc - Locuințe colective (P+10ap / Sr3a)
- Lcm - Locuințe colective mic (C+10ap / Sr3a)
- U - Locuințe individuale (habae, cupate sau ingruite)
- ISCo - Institutii, Servicii, Comerț & Spații administrative
- d - echipare tehnico-edilitară

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără
autorizația expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai la semnarea și stampila în original, iar utilizarea
sa trebuie să fie conformă cu scopul pentru care a fost emisă. Orice modificare sau adăugare de conținut, în orice formă, fără
consentimentul scris al proprietarului, este considerată ilegală și va fi sancționată conform legislației în vigoare.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru faza D.I.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

 PRO.ARHITECTURA		ARHITECTURĂ URBANISM P+10ap CONSULTANȚĂ		Proiect nr. 515 / 2022	
SPECIFICATIE	N	RA	Scara: 1:1500	Faza: P.U.Z.	
COORDONATOR URBANISM	ant. Gheorghe Stc.				
PROIECTAT & DESIGNAT	ant. Ana Maria Sirbu				
			2023	Amplasament individual, m. Ant. Stc. Construcție în	Planșă nr. 401X 941
				Denumire planșă: POSIBILITĂȚI DE MOBILARE Z1	UOA.1.

**ZONA Z2A - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
LOCUINȚE COLECTIVE MICI
ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE**



PLAN URBANISTIC	P.U.Z.
ZONA	ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

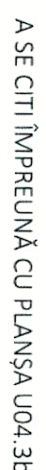
În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnică-educativă a incintei a propunerii, sunt astfel redactate în planșe ajutoare (U04, U05, U06, E001, ED02 s.a.), în conformanță cu prevederile GM-010-2000 aprobat prin Ordin 176 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat înocinual.

[illegible]

Legenda subunghi:
 Cc - circuliți carosabile
 Cp - circuliți pietonale
 P - platonie parări
 Spa - Spații verzi alinaimeni
 Spp - Spații verzi amenațae la sol
 Spp - Spații verzi suspenșae
 Ic - locuinie colectivă (>10ap./scara)
 Lem - locuinie colectivă mic(<10ap./scara)
 Li - locuinie individuală (izolat, cuplate sau grupate)
 ISO - instituți, servicii, Comerț & Spații administrative
 Tel - echipare tehnico-edilăriă

		PRO.ARHITECTURA PROIECTARE, ÎNGERER ARHITECTURĂ, URBANISM, R.A.E., CONSULTANȚĂ		BENEFICIAR: S.C. PARAGREEN S.R.L.	
SPECIFICAȚIE ARHITECTURĂ, URBANISM, R.A.E.		NUME ARHITECTURĂ, URBANISM, R.A.E.		Proiect nr. 515 / 2021	
COORDONATOR URBANISM		adn. Gheorghe St. URBANISM		Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT & DESENAT adn. Ana Maria SIBRU		Scara: 1:10		Titlu proiect, P.U.Z. & R.L.U. aferent PROIECT DE ÎNTRĂLĂTURARE A ZONĂ REZIDENȚIALĂ SI PLUINCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE	
2023 2023		adresa adresa		Titlu, descriere planșă PLANȘA DE ÎNTRĂLĂTURARE A ZONĂ REZIDENȚIALĂ SI PLUINCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT, SERVICII SI SPATII ADMINISTRATIVE	
Amplasament, încheierea unui, Adm. str. Constituie în Amplasament, încheierea unui, Adm. str. Constituie în		Planșă nr. Planșă nr.		Denumirea planșă Denumirea planșă	
U04.2a U04.2a		U04.2a U04.2a		U04.2a U04.2a	

ZONA Z3 - ZONIFICARE
LOCUINTE INDIVIDUALE



ZONA Z3 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE C
LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
LOCUINȚE INDIVIDUALE



ZONA Z3 - LOCUINȚE INDIVIDUALE
Indicatori urbanistici:

Bilan territorial propositif

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE
REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentată posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestive de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei ca propuneri, sunt astfel redactate în planșe alăturătoare cu (U04, U05, U06, ED01, ED02 s.a.) în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respect înlocuitor.

[illegible]

Legendă Subînțită:

Cc - circulații caracabile
Cp - circulații pietonale
P - platforme parchi
Sp - Spații verzi alinauent
Spp - Spații verzi amenajate în sol
Sps - Spații verzi suspendate

lc - locuințe colective (c2)sp / (scap)
lc - locuințe colective (m2)c2(sp / scap)
lc - locuințe individuale (m2)c2(sp sau inspuțe)
Isco - instituții, Servicii, Comerț și Spații administrative
Isc - echipare tehnico-edilăria

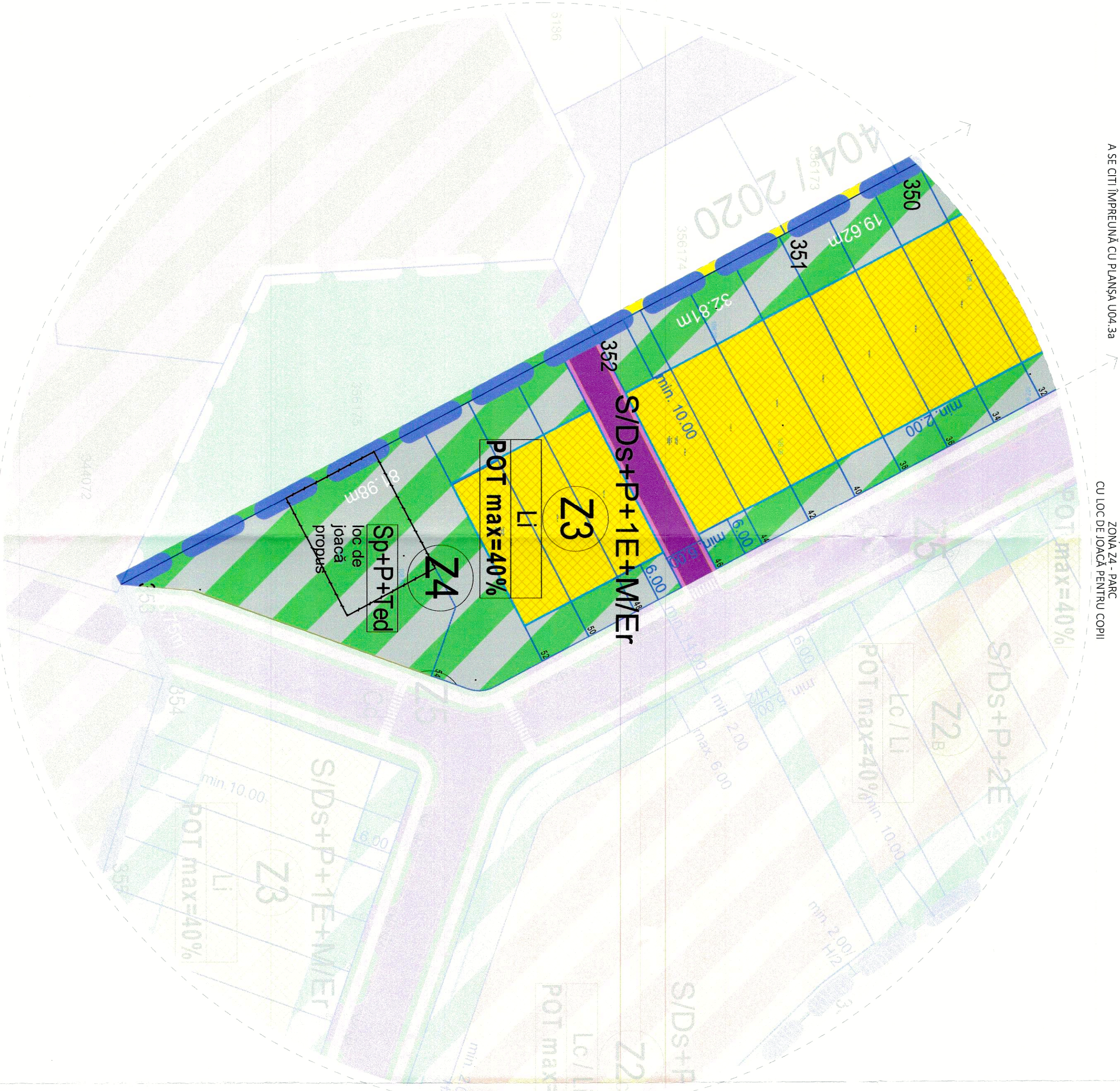
Prezentă planșa este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z., pentru faza D.T.A.C, prezentă planșa nu este valabilă.

PRO ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURAȚIE CONSULTANȚĂ

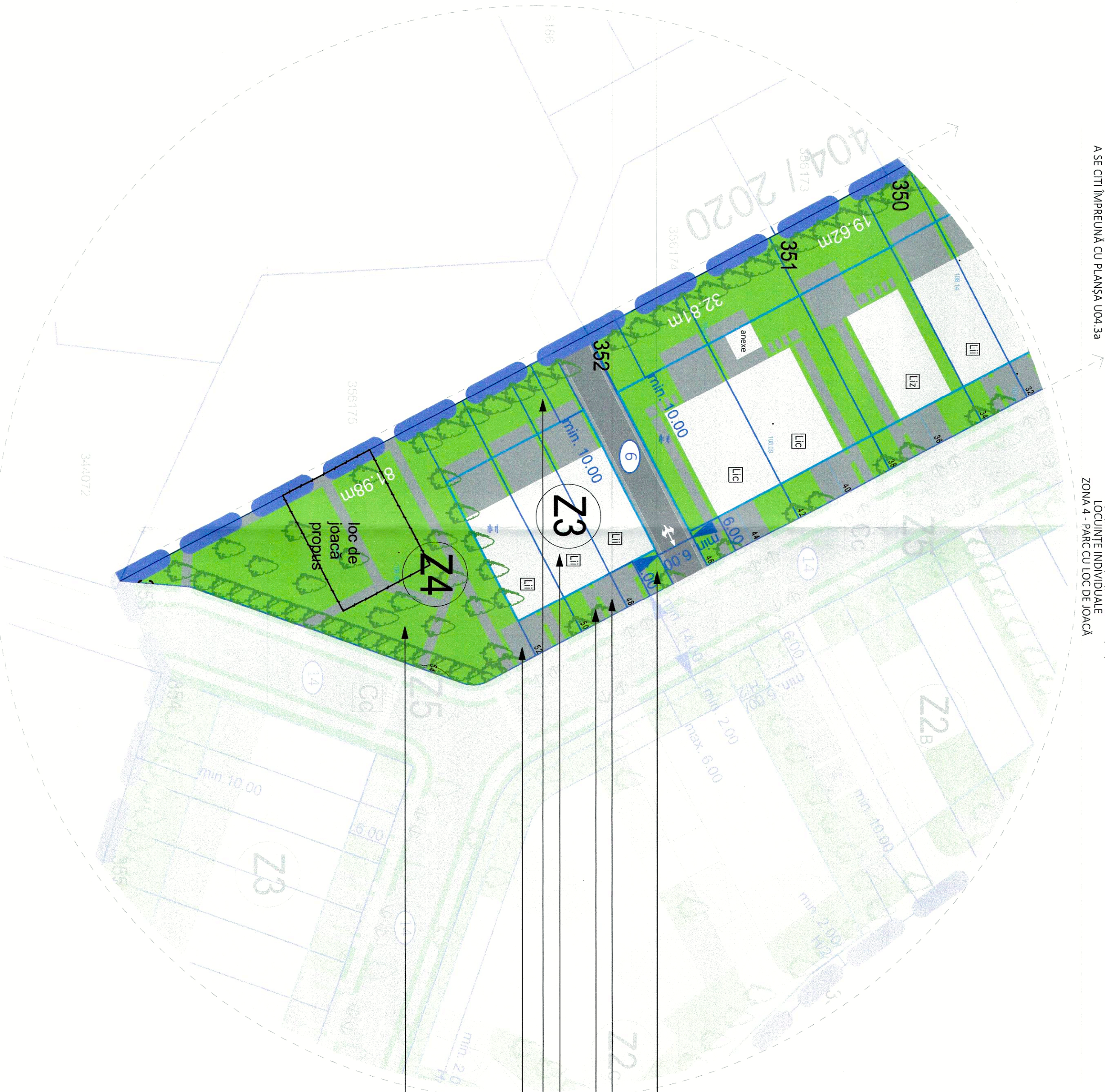
Proiect nr.
515 / 2022

A SE CITI ÎMPREUNĂ CU PLANȘA U04.3a

ZONA Z4 - PARC
CU LOC DE JOACĂ PENTRU COPIL



LOCUINTE INDIVIDUALE
ZONA 4 - PARC CU LOC DE JOACĂ



ZONA 23 - LOCUINTE INDIVIDUALE		Bilanț teritorial propus:			
Indicatori urmăriți:		Subunități	P.O.T.	E(%)	P (%)
	E				
P.O.T.	0,00%	Lc / Li	Construcții	0,00	max. 40,00
C.U.T.	0,00	Sp / led*	Spații verzi*	0,00	min. 35,00
	1,10	Cc / P / led	Platforme	0,00	max. 25,00

ZONĂ ZA - SPĂȚII VERZI PLANTATE, PARC SI SPĂȚII AGREMENT, LOC DE JOACĂ COPIL			
Indicatori urbanistici:			
	E	P (max)	
P.O.T.	0,00%	20,00%	
C.U.T.	0,00	0,20	
			Blant teritoriala propus:
	Subunitati	P.O.T.	E(%) P (%)
	A		
	Sp / fed*	Construcții	0,00 max. 20,00
	Spații verzi*	0,00 min. 5,00	
	Cc / P / fed	Ploaie	0,00 max. 5,00

PLAN URBANISTI
ZONA

**ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE
REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE**

Spp + Tot	In timpul propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestii de mobilare și de echipare tehnico-edilitară a incintei propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutoare (U04, U05, U06, E001, E002 ș.a.), în conformitate prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice respectivelor incintelor.
Col	

Moabilen dintr-un, reglementat ca zonă cu funcţiuni mixte: rezidenţială, comerţ, servicii / spaţii administrative; precum şi echiparea tehnică necesară, specific protecţiei suprafeţelor construite, suprafeţelor pentru circulaţie, pentru staţionarea autovehiculelor şi pentru citirile şi spaţiilor verde, unităţi locuitor şi parcare, s.a.; se vor desfăşura în etapa iminentă D.T.A. şi P.U.Z., se vor determina în planul de executat şi se vor executa în baza protecţiei tehnice de executat cu respectarea prevederilor prezentei P.U.Z. şi R.L.P. şi altele (condiţii pentru construire, specific indicatori urbanistici, / regim de înălţime şi înălţime maximă funcţiune / destinaţie, limita de constructibilitate respectu la legistrici în aigore la momentul autorizării construcţiei laicilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilității zonei, în fața următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Legenda Subunități:

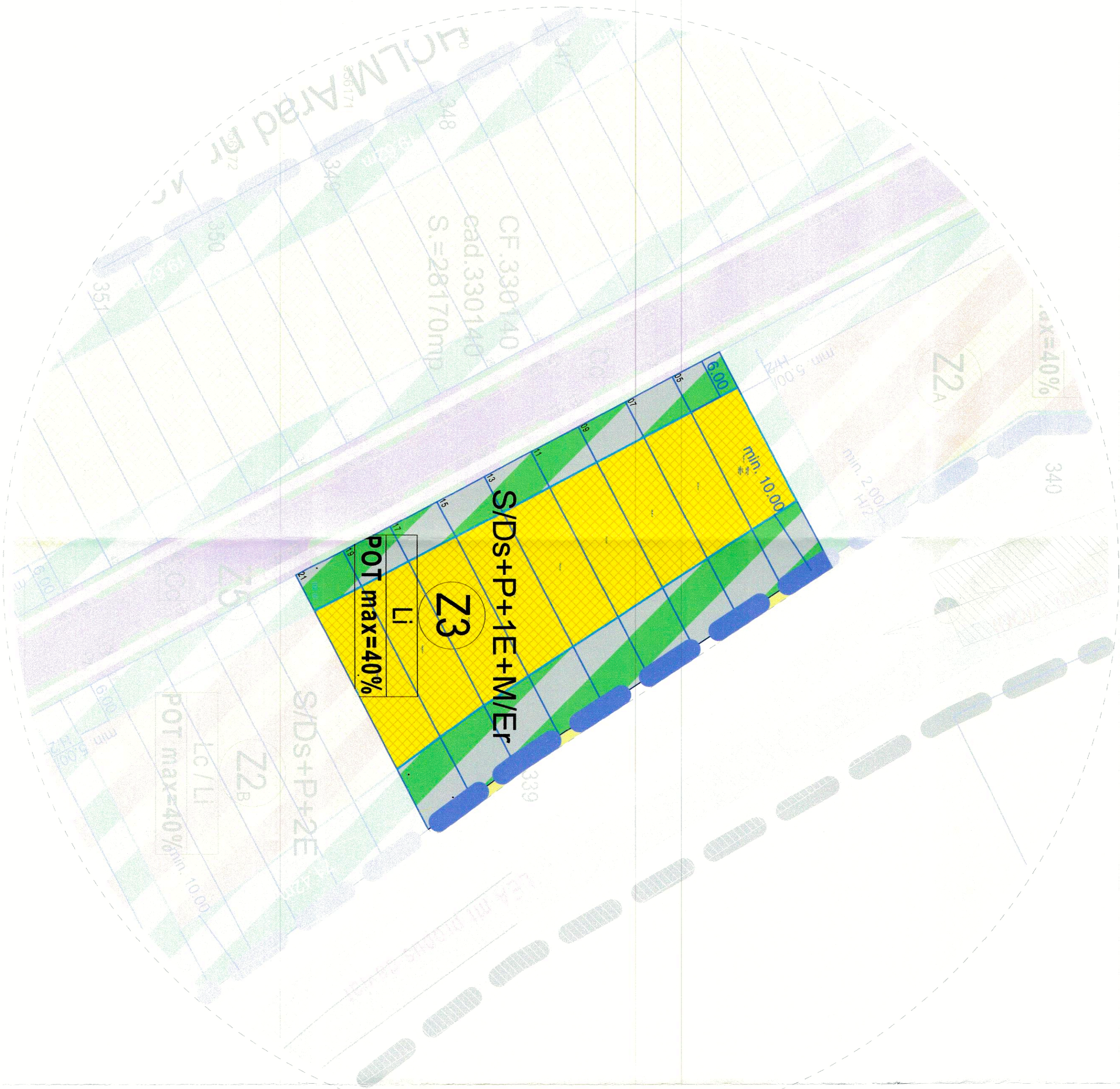
- Cc - circulații crosabile
- Cp - circulații pietonale
- P - platforme parări
- Spa - Spații verzi alinaмент
- Spp - Spații verzi amenajați la sol
- Sps - Spații verzi suspendați
- Lc - locuințe colective (>10ap./scara)
- Lcm - locuințe colective mici(<10ap./scara)
- Li - locuințe individuale izolate, cuplate sau ingrupate
- ISCo - Institutii, Servicii, Comerț și Spații administrative
- Ted - echipare tehnică-edilărită

Prezenta planşa este valabilă doar pentru obţinerea atelor/autorizaţiilor necesare la faza P-U-Z. Pentru faza B, A.C. prezenta planşa nu este valabilă.

[illegible]

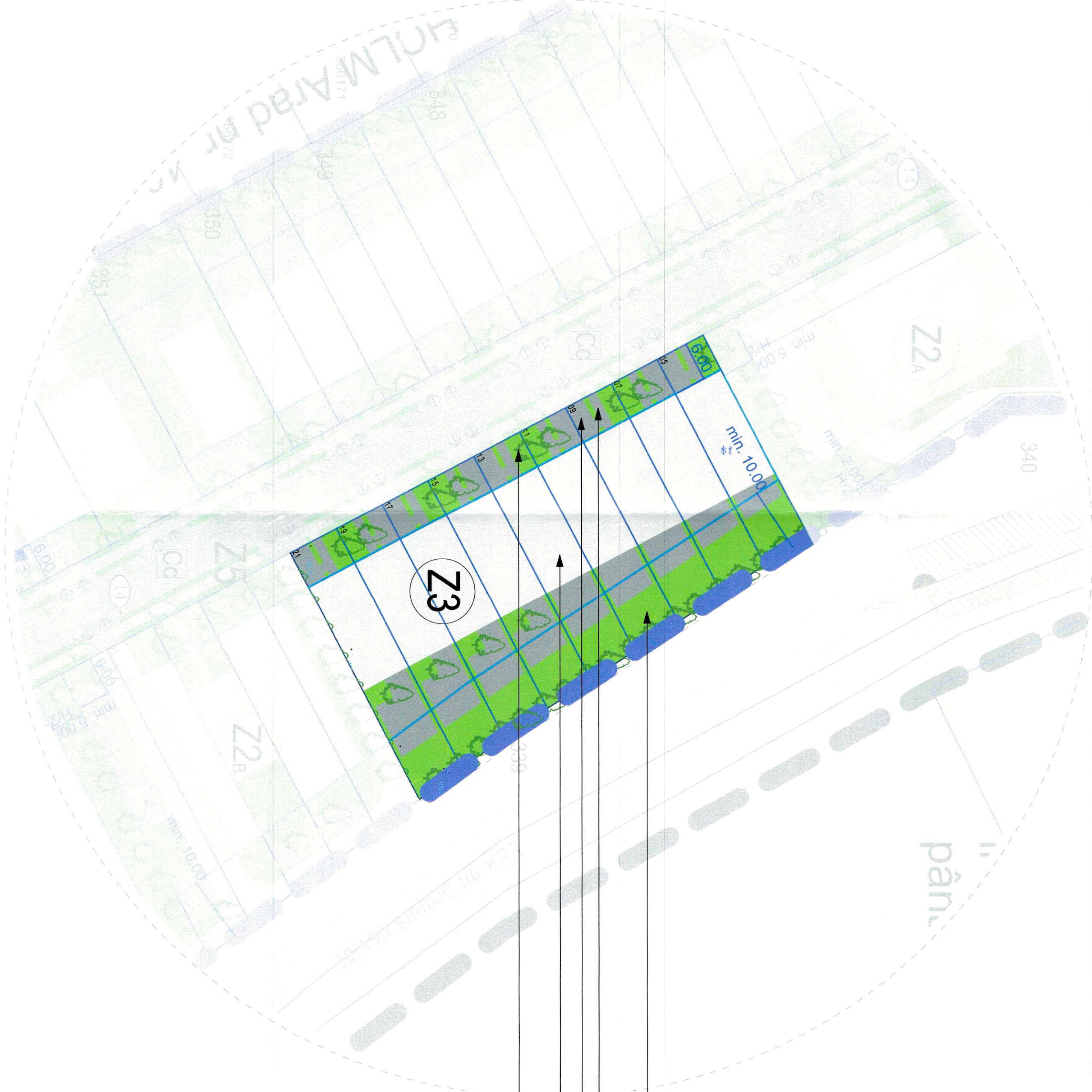
REGLEMENTĂRI URBANISTICE: ZONIFICARE

ZONA Z3 - ZONIFICARE
LOCUINȚE INDIVIDUALE



POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE

ZONA Z3 - POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE CU
LOCUINȚE ÎNSURUIT



ZONA Z3 - LOCUINȚE INDIVIDUALE				Bilanț teritorial propus:			
Indicatori urbanistici:							
	E	P (max)		Subunități	P O.T.	E(%)	P (%)
P.O.T.	0,00%	40,00%		Lc / Li	Construcții*	0,00	max 40,00
C.U.T.	0,00	1,10		Sp / Ted*	Spații verzi*	0,00	min 35,00
				Cc / P / Ted	Platforme	0,00	max 25,00

P.U.Z. & R.L.U. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE

REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

NOTĂ:

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a zonelor studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico-edilărie a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșă ghidatoare (U04, U05, U06, E001, E002 s.a.), în conformitate cu prevederile GHV-010-2000, aprobat prin Ordin 126 / 2000, în vigoare, precum și prevederile Regulamentului Urbanistic de respectat înlocuiri.

Mobilierul incintei, reglementat ca zonă cu funcțiuni mixte: rezidențială, comerț, servicii și spații administrative, este prezentat în planșă ghidatoare (U04, U05, U06, E001, E002 s.a.), în conformitate cu prevederile GHV-010-2000, aprobat prin Ordin 126 / 2000, în vigoare, precum și prevederile Regulamentului Urbanistic de respectat înlocuiri.

Se va admite reconfigurarea mobilierii zonei, în fața următoare de proiectare, D.T.A.C.-P.T.H., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea obligatorie, Reglementărilor Urbanistice.

- Legendă Subunități:
- Cc - circulații carosabile
 - Cp - circulații pietonale
 - P - platforme parcare
 - Spa - spații verzi amenajate la sol
 - Spp - spații verzi amenajate în aer liber
 - Lc - locuințe colective (10ap./scara)
 - Li - locuințe individuale (izolate, cuplate sau înșiruite)
 - ISCO - instituții, servicii, comerț & spații administrative
 - Ted - echipare tehnico-edilărie

Acest document este proprietate intelectuală a PRO.ARCHITECTURA S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă a PRO.ARCHITECTURA S.R.L.

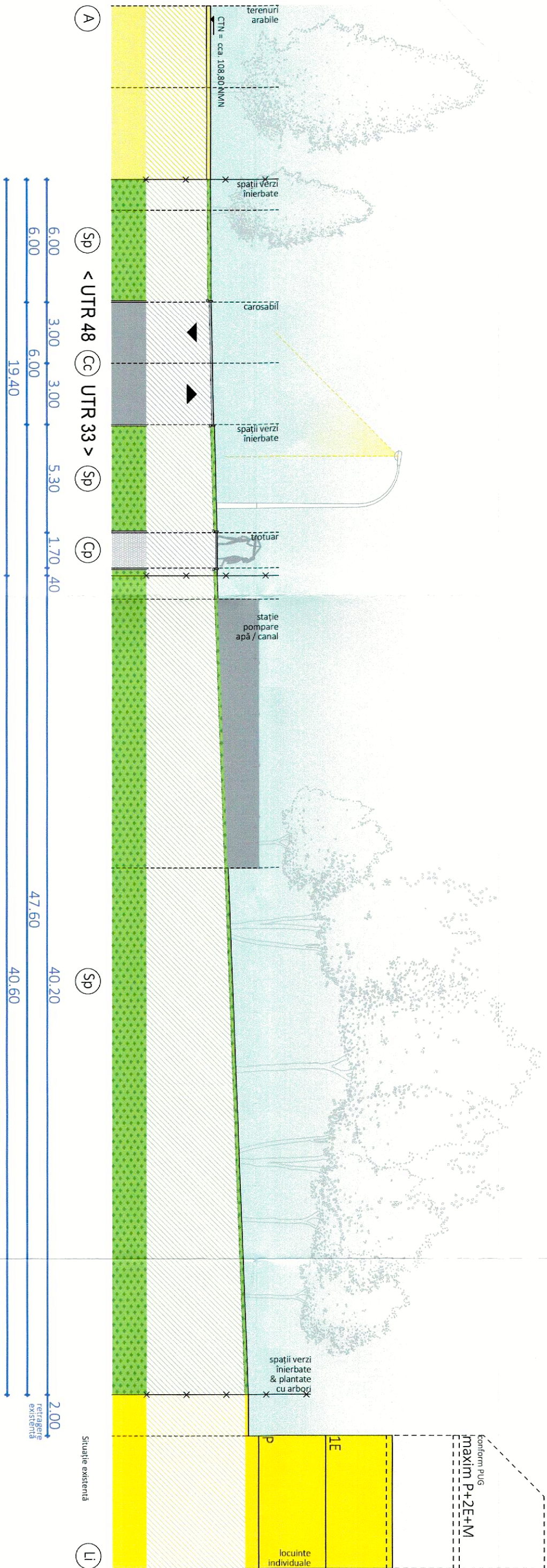
Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampile în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat.

Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.

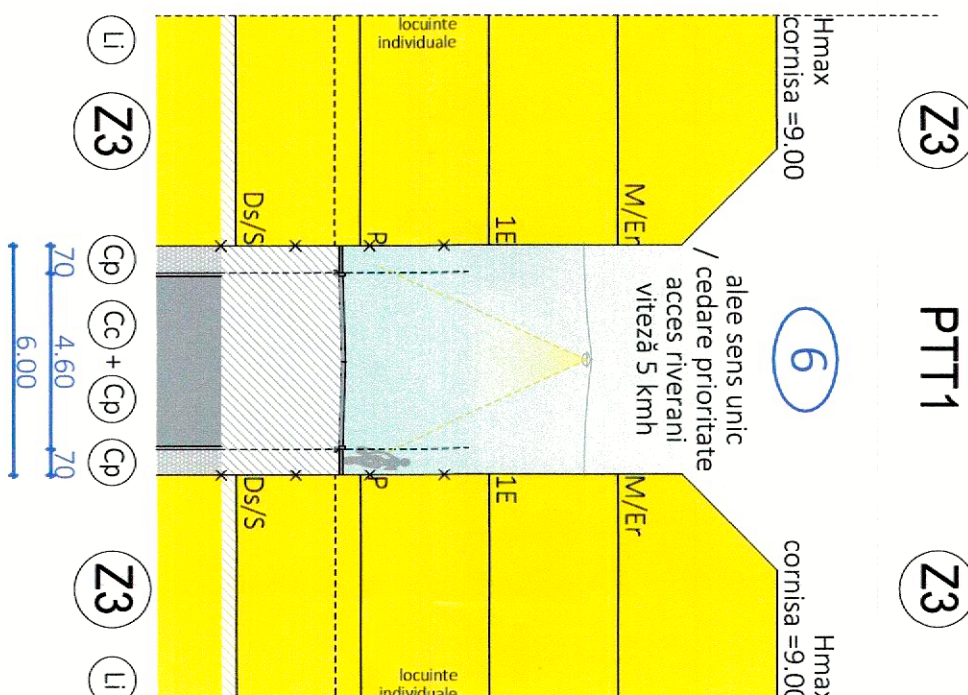
Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

PRO.ARCHITECTURA				S.C. PARAGREEN S.R.L.	
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				515 / 2022	
NUV*				Faza:	
COORDONATOR				ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI	
URBANISM				COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE	
PROIECTAT & DESENAT				P.U.Z.	
arh. Ana Maria SIBIU				Pânșă nr. U04, 3C	

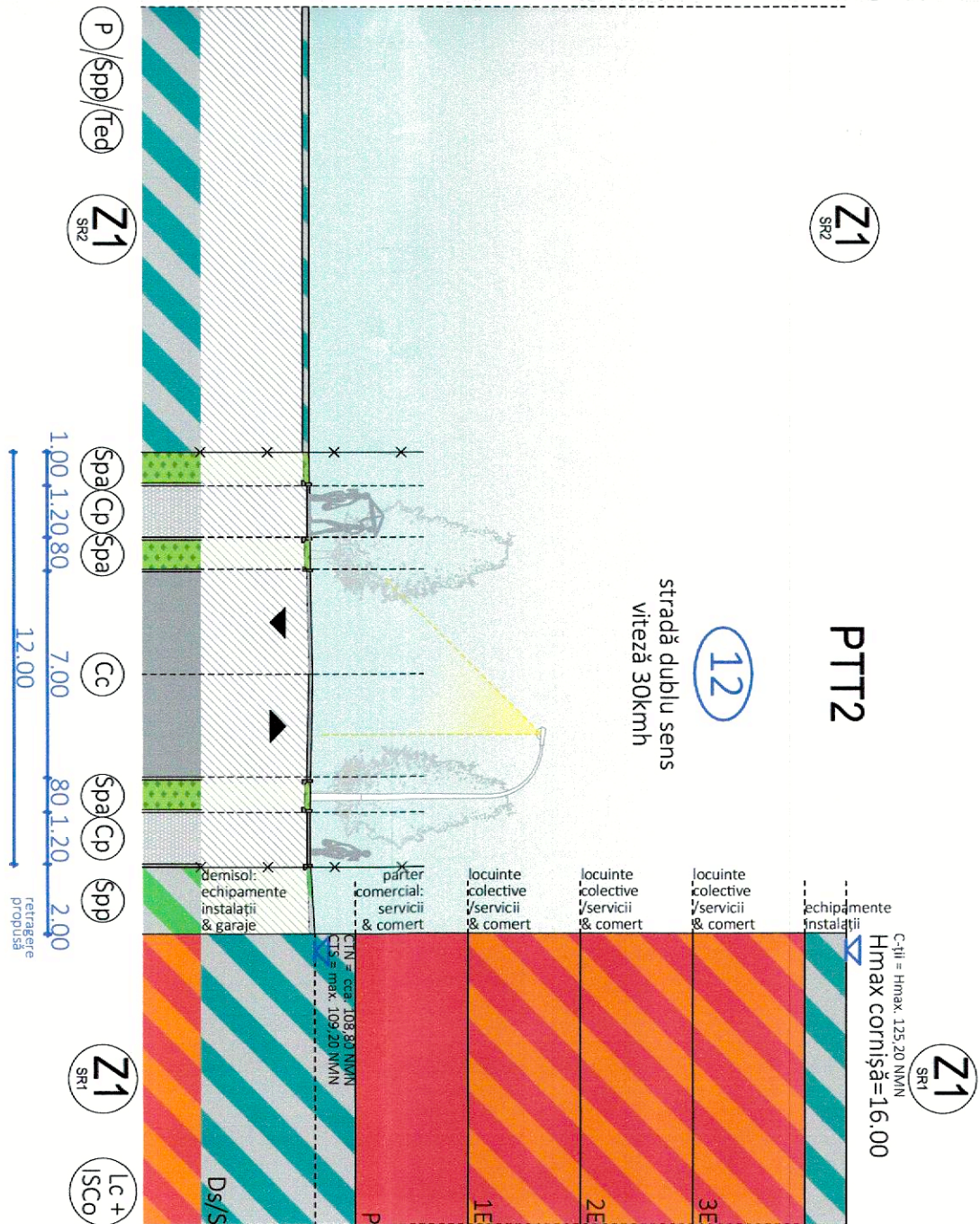
PROSPECT STRADAL EXISTENT STRADA CONSTITUTIEI, SCARA 1:200
SECȚIUNE CARACTERISTICĂ - C-ȚII EXISTENTE Z1



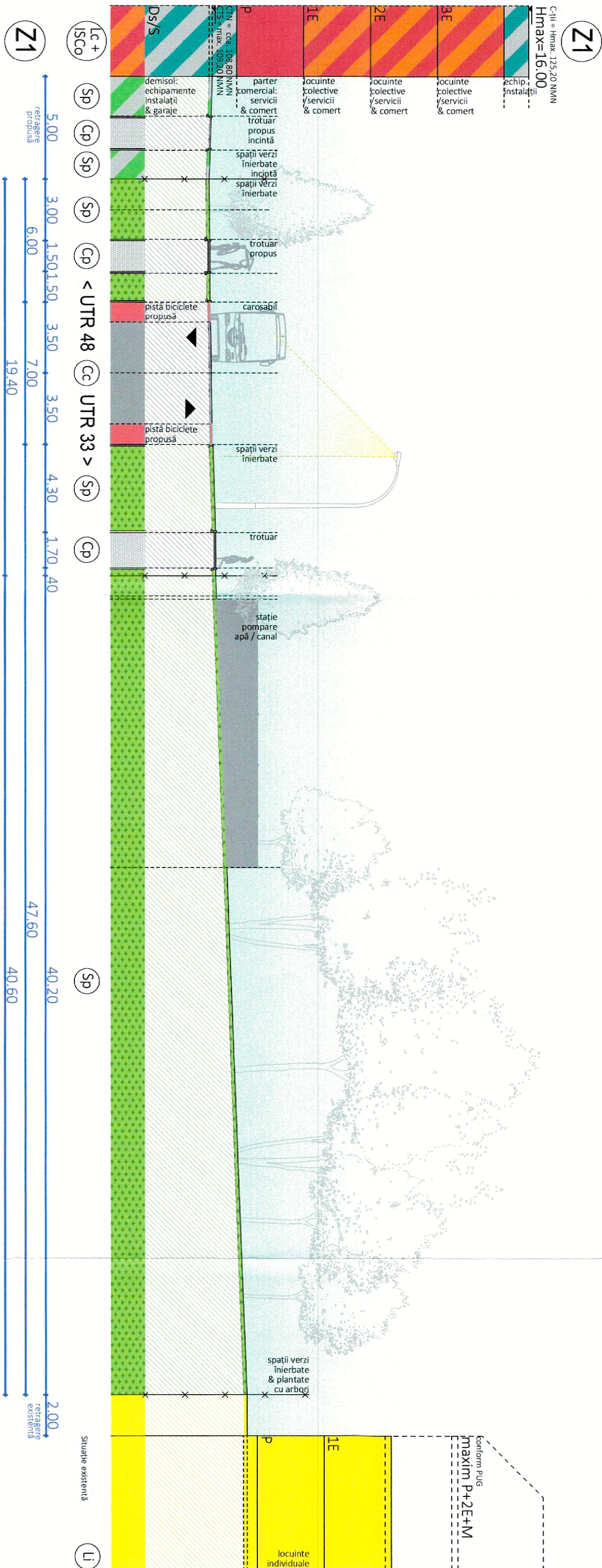
PROSPECT STRADAL PROPUȘ STRADA
- traversare Z3, SCARA 1:200 -
SECȚIUNE CARACTERISTICĂ - C-ȚII PROPUȘ Z3



PROSPECT STRADAL PROPUȘ STRADA ACCES INCINTĂ - traversare Z1, SCARA 1:200
SECȚIUNE CARACTERISTICĂ - C-ȚII PROPUȘ Z1



PROSPECT STRADAL PROPUȘ STRADA CONSTITUTIEI, SCARA 1:200
SECȚIUNE CARACTERISTICĂ - C-ȚII PROPUȘ Z1

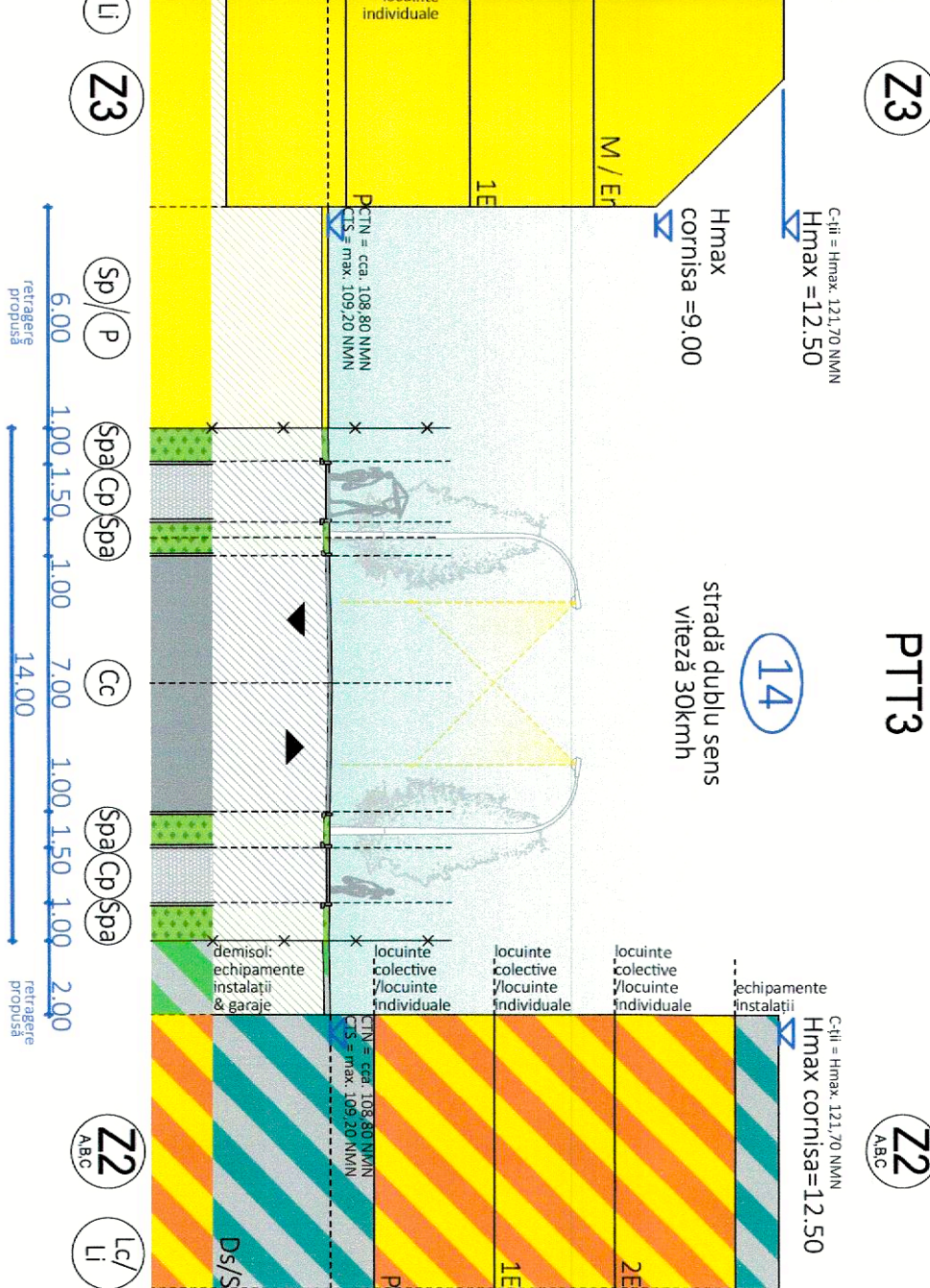


NOTĂ:

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilitate a incintei studiate. Sugestii de mobilitate și de echipare tehnico-edilitară a incintei cu funcții rezidențiale, comerciale, servicii și spații administrative, precum și echiparea tehnico-edilitară, specifică protecției suprafețelor construite, suprafețelor acoperite pentru staționarea autovehiculelor de parcare, s.a.; se vor defini în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. atenți (condiții pentru construire, spații, indicații funcționale / destinație, limita de constructibilitate) respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilărilor zonei în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.T.U., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferente, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

PROSPECT STRADAL PROPUȘ STRADA INCINTĂ - Z5, SCARA 1:200
SECȚIUNE CARACTERISTICĂ - C-ȚII PROPUȘ Z3 & Z2



P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE
REZIDENȚIALĂ, COMERT, SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnătură și stampilă în original, iar utilizarea prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z..

Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

PRO.ARHITECTURA		S.C. PARAGREEN S.R.L.		Proiect nr. 515 / 2022
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		BENEFICIAR		
SPECIFICAȚIE		NU		
CORPORATIV		Titlu proiect: P.U.Z. S.R.L. U. aferent		Faza:
URBANISM		ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE		P.U.Z.
PROIECTAT & DESENAT		Anoasament: Interviu nru. Acad. Str. Constituie P.U.Z.		Planșă nr. U05
		Denumire planșă: SECȚIUNI CARACTERISTICE		

[illegible]

