

Proiect
Nr. 313/07.06.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

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. Constituției, 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 Referatul de aprobare nr. 47758 / A5 / 07.06.2023,

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 raportul de specialitate nr. 47756 / A5 / 07.06.2023, al 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. 17 din 07.06.2023,

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,

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
HOTĂRÂRE:

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. Constituției, nr. 37/C, respectiv 37/B, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 330125 - Arad, respectiv C.F. nr. 330140 – Arad, conform documentației

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare:
comerț, servicii și spații administrative”,
Mun. Arad, str. Constituției, 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.;

- raportul de specialitate nr. 47756 / A5 / 07.06.2023 întocmit 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. 17/07.06.2023 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. Constituției, 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. Constituției, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 47756/A5/07.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă funcţiuni mixte - zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare:
comerţ, servicii şi spaţii administrative”,
Mun. Arad, str. Constituţiei, 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. Constituţiei, nr. 37/C, respectiv 37/B.

❖ **Situaţia juridică a terenului**

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

❖ **Situaţia existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă funcţiuni mixte - zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare: comerţ, servicii şi spaţii administrative**”, Mun. Arad, str. Constituţiei, 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 rezidenţială şi funcţiuni complementare: comerţ, servicii şi spaţii administrative şi măsoară o suprafaţă totală de **32.497,00 mp**.

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

❖ **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** strada Constituţiei;
- **la vest:** terenuri proprietăţi private – terenuri curţi-construcţiei – 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, judeţul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 404/2020;
- **la sud:** terenuri proprietăţi private – terenuri curţi-construcţiei şi terenuri arabile;
- **la est:** drum de exploatare, terenuri proprietăţi private.

❖ **Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone mixte - zonă rezidenţială şi

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 liberale, sedii ONG etc.);

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

-Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme 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 liberale, sedii ONG etc.);

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

-Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme 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; Pondere spațiilor pentru servicii de tip So-Ho se va păstra în limite dominate de funcțiunea de locuire.
- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

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

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

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

- Unități locative unifamiliale în construcții individuale, având teren individual și acces distinct;

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

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

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

- **Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Funcțiuni de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

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

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

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

- Parc prevăzut cu loc de joacă pentru copii, locuri de stat;
- Terenuri pentru sport în aer liber : pistă de alergat și pentru biciclete, zone amenajate cu echipamente de fitness, mese pentru șah, mese pentru tenis de masă, terenuri volei, parc pentru skate sau role, etc.;
- Parc împrejmuit pentru animale de companie;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru agrement.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

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

- **Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

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

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

- Destinația zonei fiind exclusiv căi de circulație, se admite realizarea de platforme pentru circulație, pietonală, biciclete și auto și amenajarea de platforme pentru staționare;
- Dotări ale incintelor propuse: amenajarea accesurilor pietonale, carosabile către incintele private, parcaje, platforme circulației auto și pietonale, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a căilor de comunicații.

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Spații verzi de aliniament amenajate cu locuri de stat ;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus.

- **Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

- ❖ **Zonificare funcțională:**

- Zona Z1 – funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare (SR1 – Lc+ISCo) – comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (SR2 – P+Ted)
- Zona Z2 – rezidențială: locuințe colective mici (condominii de 10 apartamente) și locuințe individuale
- Zona Z3 – rezidențială: locuințe individuale – înșiruite, izolate, posibil cuplate
- Zona Z4 – agrement: spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii
- Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulații carosabile și pietonale

- ❖ **Subunități funcționale:**

- Lc - locuințe colective
- Lcm - locuințe colective mici (maxim 10 ap/scară de bloc)
- Li - locuințe individuale (înșiruite, cuplate, izolate)
- ISCo - instituții, servicii, comerț și spații administrative
- Ted - tehnico edilitare
- Cc - căi de comunicație carosabile pentru mașini
 - Cci - platforme auto și pietonale de incintă
- Cp - căi de comunicație pietonale sau piste biciclete
- P - platforme parcaje amenajate la sol
- Sp - spații verzi plantate
 - Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public
 - Spi - spații verzi amenajate la sol în incintă
 - Sps - spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

- ❖ **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

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

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

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

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

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

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

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

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

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

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

❖ Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8,00 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12,00 m, se va respecta o retragere de minim 3,00 m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00 m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8,00 m în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front cca. 16,00 metri;

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

❖ Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

❖ Spații verzi:

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

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

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 25% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;
- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 50% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 25% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 25% va fi suprafață înierbată;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

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

- se va asigura un procent minim de spații verzi: minim 35% din suprafața terenului, respectând H.C.L.M.A. nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;
- din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 30% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș, minim 35% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 35% va fi suprafață înierbată;
- se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

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

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

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

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

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

- se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minim 10% din suprafața terenului ;

- asigurarea de spații verzi în lungul căilor de circulație, amenajate cu trasee pietonale și piste de biciclete, se va compune din spații verzi de aliniament, plantate, configurate astfel încât să se evite tăierea copacilor;

- pe această suprafață se pot amenaja locuri de stat dotate cu mobilier urban.

❖ **Parcaje:**

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

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori, rezultând minim 1,5 locuri/apartament;

- un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de până la 400,00 mp ;

- un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 400,00-600,00 mp ;

- un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii de 2000,00 mp ;

- un loc de parcare la 40,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerț și servicii mai mari de de 2000,00 mp ;

- un loc de parcare la fiecare 5 angajați, pentru unitățile administrative.

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

- un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un spor de 50% prevăzut pentru vizitatori în cazul locuințelor colective, rezultând minim 1,5 locuri / apartament;

- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;

- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;

- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

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

- în cazul locuințelor individuale fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 - 2 mașini ;

- în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;

- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și respectând aceeași estetică ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

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

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

5. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme 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 îmbrăcăminții carosabile să fie 7,00 m, acomodând piste de biciclete în paralel cu circulația vehiculelor. Diferența de lățime se va putea prelua din zona verde de aliniament nordică.

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

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

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

❖ **Utilități:** Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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. 17/07.06.2023.

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

AVIZ

Nr. 17 din 07.06.2023

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

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

❖ **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Unități locative (apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office, după caz);
- Unități pentru comerț cu amănuntul;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci etc.)
- Servicii medicale – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme 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 / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare;
- Spații administrative - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG etc.);
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme 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.

7. 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.

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

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

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

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

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

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

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Realizarea de unități locative unifamiliale cuplate/cu maxim 2 apartamente pe același teren se va face sub condiția asigurării unui loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit în parte ;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

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

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru zona Z3;
- Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (ISCo).

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

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

-Parc împrejmuit pentru animale de companie;

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

• **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

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

• **Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

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

-Funcțiuni de depozitare deșeurii;

-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.

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

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

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

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

• **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

-Spații verzi de aliniament amenajate cu locuri de stat ;

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

- **Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

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

-Funcțiuni de depozitare deșeurii;

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

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

- **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

- ❖ **Zonificare funcțională:**

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

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

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

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

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

- ❖ **Subunități funcționale:**

-Lc - locuințe colective

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

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

-ISCo - instituții, servicii, comerț și spații administrative

-Ted - tehnico edilitare

-Cc - căi de comunicație carosabile pentru mașini

○ Cci - platforme auto și pietonale de incintă

-Cp - căi de comunicație pietonale sau piste biciclete

-P - platforme parcaje amenajate la sol

-Sp - spații verzi plantate

- Spa - spații verzi de aliniament din domeniul public
- Spi - spații verzi amenajate la sol în incintă
 - Sps - spații verzi amenajate pe construcții – grădini suspendate

❖ **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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:**

4. 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.

5. 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.

6. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 definite 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.

10. Zona Z5 – căi de comunicație – platforme circulației 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:

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

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

7. 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).

8. 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).

9. 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.

10. 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**

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 42912 /A5/07.06.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă cu funcțiuni mixte-Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative

Inițiatorii documentației: SC PARAGREEN SRL

Amplasament - municipiul Arad, zona str.Constantin Ticu Dumitrescu nr.37/B și nr.37/C

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici proiect nr. 515/2022

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 72416/19.09.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 14.10.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 14.10.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 14.10.2022-24.10.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr.93548/05.12.2022, a completărilor depuse cu nr.6390/30.01.2023 și răspunsului Direcției Venituri cu nr.7137/10.02.2023 , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 17.02.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 17.02.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 17.02.2023-03.03.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate SC L INTESA PROMOTIVE SRL, SC RESIDENȚIAL SOLUTIONS SRL, SOCIETATEA AGRICOLA COLONIA VECHĂ 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 PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

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 Judecătoriei 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-ului 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 anexez:

- Copie expertiză în dosar 7142/55/2007 emisă de expert judiciar ing. [REDACTED];
- Plan amplasament emis de expert judiciar [REDACTED];
- 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.

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

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.23011/17.03.2023, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Privitor la Adresa Nr. Reg. 17370/02.03.2023, *Dezacord* formulată de doamna [REDACTED], 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 [REDACTED], 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 parapeteți 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.29926/06.04.2023 proprietarii imobilului identificat cu CF 350175 Arad ne aduc la cunoștință 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.

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.05.2023

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III