

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 101221/A513.12.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Cetății, F.N.,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad;
358195 – Arad; 358196 - Arad
Beneficiar: MUNICIPIUL ARAD
Proiectant: S.C. Simplu CADD S.R.L.

- beneficiar: MUNICIPIUL ARAD;

- elaborator: proiectant general S.C. Simplu CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 01/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Municipiul Arad, intravilan, Strada Cetății, F.N., C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad, și constituie domeniu public al MUNICIPIULUI ARAD, cu o suprafață totală de 282.091,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Cetății, F.N., pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad, se propune construirea unei baze sportive de tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii, și măsură o suprafață totală de 282.091,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- Nord: proprietăți private – strada Cetății, nr. 12, nr. 34; strada Diogene – C.F. 344167, C.F. 301910, C.F. 347480, C.F. 347998, C.F. (vechi) 60566 Ansamblu rezidențial Subcetate, C.F. 301911
- Sud: canalul Țiganca;
- Vest: canalul Țiganca, proprietăți private strada Cetății de la nr. 4 la nr. 16/b;
- Est: C.F. 340735, strada Nicolaus Lenau, C.F. 303521
- În zona centrală: C.F. 302260, C.F. 353476, C.F. 353478, C.F. 306445, C.F. 305765, C.F. 305766, C.F. 345797 și C.F. 345798

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construirea unei baze sportive de tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii.

- **Funcțiune dominantă:**
 - **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
 - zonă sportivă și de agrement.
 - **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
 - zonă de sănătate.
 - **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
 - zonă de învățământ.
 - **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
 - servicii.
 - **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
 - sănătate, învățământ, agrement și servicii.
 - **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
 - zonă servicii, comerț, birouri, spații plantate și agrement.
 - **CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE**
 - **CCr1 – Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente**
 - **CCr2 – Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente , acces din strada Cetății**
 - **CCra –Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente – tramă stradală propusă**
 - **SZci – subzonă circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale în incintele propuse**
 - **V – ZONĂ VERDE**
 - **ZVP1 – Zonă verde de protecție cu vegetație medie și promenadă de-a lungul Canalului Țiganca**
 - **SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE**
 - **SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE CANALUL ȚIGANCA**
 - **SZ Vc – Zonă verde de protecție cu vegetație medie-înaltă față de strada Pompei**
 - **CE – CULOAR EDILITAR.**
- **Funcțiuni complementare:**
 - **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
 - Circulații
 - Utilități
 - Spații verzi.
 - **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
 - Circulații:
 - Utilități
 - Spații verzi.

- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
 - Circulații;
 - Utilități;
 - Spații verzi.

- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
 - Circulații;
 - Utilități;
 - Spații verzi.

- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
 - Circulații;
 - Utilități;
 - Spații verzi.

- **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
 - Circulații;
 - Utilități;
 - Spații verzi.

- **Utilizări permise:**
 - **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
 - construcții pentru activități sportive;
 - terenuri de sport cu sau fără tribune;
 - căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
 - parcuri la sol;
 - spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scururi) și plantații de protecție, după caz
 - locuri de joacă pentru copii;
 - spații pentru sport și recreere;
 - construcții cu caracter provizoriu;
 - construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico-edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeurilor, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă;
 - devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament;
 - panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc);
 - lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz);
 - construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
 - Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare;

- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase;
- servicii, comerț;
- cabinete medicale fără paturi;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alte funcțiuni compatibile.

○ **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**

- creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici);
- construcții pentru activități sportive;
- terenuri de sport cu sau fără tribune;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcuri la sol și subsol;
- stații de încărcare electrică;
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții cu caracter provizoriu;
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico-edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare;
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase;
- servicii, comerț;
- cabinete medicale fără paturi;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alte funcțiuni compatibile.

○ **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**

- școli, grădinițe;
- construcții pentru activități sportive;
- creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială);
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici);
- terenuri de sport cu sau fără tribune;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcuri la sol și subsol;
- stații de încărcare electrică;
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții cu caracter provizoriu;
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico-edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare;
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase;
- servicii, comerț;
- cabinete medicale fără paturi;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alte funcțiuni compatibile.

○ **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**

- servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino, etc.), mici activități productive manufacturiere specializate sau

- necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.) ;
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor;
 - creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială) ;
 - unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.) ;
 - lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici) ;
 - construcții culturale;
 - terenuri de sport cu sau fara tribune;
 - căi de acces carosabile și pietonale in incintă;
 - parcări la sol și subsol;
 - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
 - stații de încărcare electrică;
 - spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz;
 - locuri de joacă pentru copii;
 - spații pentru sport și recreere;
 - construcții pentru activități sportive;
 - construcții cu caracter provizoriu;
 - construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă;
 - devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament;
 - panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc) ;
 - lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz) ;
 - construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc. ;
 - Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare;
 - semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase;
 - cabinete medicale fără paturi;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale etc. ;
 - comerț cu amănuntul;
 - agenții de turism;
 - restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - alte funcțiuni compatibile.
- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**

▪ **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**

- Servicii și echipamente publice -creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială) ;
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.) ;
- construcții culturale;
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici) ;
- terenuri de sport cu sau fara tribune;
- constructii pentru activitati sportive;
- căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
- parcări la sol și subsol; ;
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții cu caracter provizoriu;
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, brășamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldură, minieoliene, etc) ;
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz) ;
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc. ;
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare;
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase;
- servicii, comerț;
- cabinete medicale fără paturi;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc. ;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alte funcțiuni compatibile.

○ **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**

▪ **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**

▪ **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**

▪ **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**

▪ **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**

- Instituțiile și serviciile publice

- servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino, etc.), mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.)
- HUB-uri
- servicii diverse – personale și sociale
- servicii și echipamente publice - creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- construcții culturale
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- terenuri de sport cu sau fara tribune
- constructii pentru activitati sportive
- căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
- parcări la sol și subsol
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

○ **CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE**

▪ **CCr1 – Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente – strada Pompei**

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea și redimensionarea prospectului stradal- strada Pompei;
- reamenajarea intersecțiilor existente și viitoare
- bretea de acces la străzile propuse
- refugii și treceri pietoni;
- trotuare și piste velo;
- stații de transport în comun, copertine;
- mobilier urban;
- spații verzi și plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

▪ **CCr2 – Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente , acces din strada Cetății**

- căi de comunicație rutieră;
- amenajare acces;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

▪ **CCra –Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente – tramă stradală propusă**

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea prospectului stradal;
- intersecții în T și de tip giratoriu;
- parcări;
- trotuare, refugii și treceri pietoni;
- piste velo;
- spații verzi și plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

▪ **SZci – subzonă circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale în incintele propuse**

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții tehnico edilitare.

○ **V – ZONĂ VERDE**

▪ **ZVP1 – Zonă verde de protecție cu vegetație medie și promenadă de-a lungul Canalului Țiganca**

- spații verzi cu vegetație medie;
- alei pietonale și piste velo;
- platforme.

▪ **SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE**

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale.

- **SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE CANALUL ȚIGANCA**
 - spații verzi;
 - drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale.
 - **SZ Vc – Zonă verde de protecție cu vegetație medie-înaltă față de strada Pompei**
 - spații verzi de protecție;
 - circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale, piste velo.
 - **CE – CULOAR EDILITAR.**
 - rețele edilitare;
 - spații verzi;
 - circulații auto și pietonale.
- **Utilizări premise cu condiții:**
 - **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
 - **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
 - **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
 - **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
 - **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
 - **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
 - Rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare.
- **Utilizări interzise:**

○ **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**

- depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- stații întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

○ **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**

- depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- stații întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

○ **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**

- depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- stații întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

○ **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**

- depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- stații întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

○ **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**

- **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
- **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**

- depozite de deșeuri;
 - anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - stații întreținere auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate;
 - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
- depozite de deșeuri
 - anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - ferme agro-zootehnice, abatoare
 - stații întreținere auto
 - stații de betoane
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
 - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

Interdicții temporare:

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.
- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.
- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.
- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea

soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

- **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Interdicții definitive:

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
- Nu este cazul.
- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
- Nu este cazul.
- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
- Nu este cazul.
- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
- Nu este cazul.
- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
- Nu este cazul.
- **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
- Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**

- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
- **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
- **CC – Zonă căi de comunicație;**
- **V – Zonă verde;**
- **CE – Culoar Edilitar.**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
 - P.O.T. maxim: 54,00%;
 - C.U.T. maxim: 1;
- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
 - P.O.T. maxim: 20,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,4;
- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
 - P.O.T. maxim: 25,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,50;
- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,8;
- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
 - P.O.T. maxim: 20,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,20;
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
 - P.O.T. maxim: 25,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,75;
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1;
- **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;

- C.U.T. maxim: 3,60;
- **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 3,60;
- **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
- P.O.T. maxim: 10,00%;
- C.U.T. maxim: 0,1;
- **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 2,60;

Regimul de înălțime maxim propus:

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**
Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m.
- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+6E**, cu înălțimea maximă de 40,00 m.
- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m.
- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+5E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**
 - **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**
Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m.
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 5,00 m.
- **ZM2 – ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**
 - **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**
SZM2a1 - Regimul de înălțime maxim propus este **2S+P+12E**, cu înălțimea maximă de 46,54 m.
 - SZM2a2** - Regimul de înălțime maxim propus este **2S+P+17E**, cu înălțimea maximă de 71,38 m.
 - **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**
Regimul de înălțime maxim propus este **2S+P+17E**, cu înălțimea maximă de 71,38 m.
 - **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**
Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.
 - **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+5E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

○ ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă admisă este de 2,00 m față limitele de proprietate dinspre latura nordică, sudică și estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita laterală vestică .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Distanța minimă între construcții și amenajările sportive va fi de 4,00 m.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

○ SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 30,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică (stradă propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față de limita laterală estică, dinspre ZBS.
- #### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
 - distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
 - 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

○ **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă) ;
- Retragerea minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică;
- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare;

○ **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 2,00 m față de limita de proprietate dinspre străzile propuse.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR

Pentru **Z1 a -SERVICII**

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (înspre canalul Țiganca).
- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele rezidențiale cu regim mic de înălțime (latura nordică).

Pentru **Z1 b -SERVICII**

- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față limita de proprietate dinspre terenul identificat prin extras de CF nr. 351643 (PUZ SI RLU aprobat Ansamblu locuințe colective).

Pentru **Z1 c -SERVICII**

- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față limita de proprietate dinspre terenul identificat cu CF nr. 358296.
- Retragerea minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre terenul identificat cu CF nr. 351644.
- Retragerea minimă admisă este de 11,00 m față limita de proprietate dinspre terenul identificat cu CF nr. 313459 (latura nordică).
- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele rezidențiale cu regim mic de înălțime (latura nordică-estică).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

- o **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**

- o **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- o Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- o Retragerea minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- o Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- o Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- o distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

▪ **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

▪ **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele

mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

- o **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**

- **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
 - Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
 - Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Retragerea minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 c (Spații plantate și de agrement).

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
 - distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
 - 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 1,90 m);
 - se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

- **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
 - Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).
 - Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
 - Retragerea minimă admisă este de 8,65 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada Pompei). Această retragere variază de la 8.65 la 13,30 m.
 - Retragerea minimă admisă este de 20,00 m față de marginea drumului (strada Pompei).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 d (Servicii) .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

▪ **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 a (Subzonă Servicii, comerț, birouri) .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

▪ **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).

- Retragerea minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 b (Subzonă HUB IT) .
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- 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 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- **ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30 % din suprafața terenului.

- **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30 % din suprafața terenului.

- **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30 % din suprafața terenului.

- **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15 % din suprafața terenului.

- **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**

- **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30 % din suprafața terenului.

- **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30 % din suprafața terenului.

▪ **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 70 % din suprafața terenului.

○ **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**

▪ **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15 % din suprafața terenului.

▪ **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15 % din suprafața terenului.

▪ **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 60 % din suprafața terenului.

▪ **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15 % din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, Anexa 5.

ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- Pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilitați și 2 locuri pentru autocare.

○ **SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL**

- Pentru spital, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

○ **SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- Se vor asigura circa 21 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 1 pentru persoanele cu dizabilitați.

○ **ZS1 – ZONĂ DE SERVICII**

- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Pentru Construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru expoziții și muzee, se vor asigura câte câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși și săli polivalente se vor asigura câte un loc la 10-20 de locuri în sală.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

○ **ZM1 - ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, AGREMENT ȘI SERVICII**

▪ **SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ**

- Câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
 - **SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ**
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
 - **SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII**
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

○ **ZM2 – ZONĂ MIXTA - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT**

▪ **SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI**

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

▪ **SZM2 b – SUBZONA HUB IT**

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

▪ **SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

▪ **SZM2 d – SUBZONA SERVICII**

- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și pietonal la obiectivul propus se vor asigura din strada Pompei și strada Cetății, prin racorduri, sensuri giratorii și prin străzi propuse care să deservească incinta cu propuneri, respectiv terenurile învecinate.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice, astfel:

Străzi nou propuse, cu circulație publică de categoria a III- a cu profilul stradal de min. 12,00 m-max. 30,00m, reprezentând parte carosabilă, trotuare pietonale, piste de biciclete, spații verzi, rastele pentru biciclete, parcări și stații de autobuz.

Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

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.

Parcelarea:

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alaturate, în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate regulile RLU și condițiile minimale prevăzute în Regulamentul general de urbanism:

În urma intervențiilor urbanistice au rezultat 11 loturi destinate construcțiilor, 1 lot pentru Parc, 1 lot pentru Locul de joacă, 2 loturi pentru spațiile verzi de protecție a Canalului Țiganca, și 2 loturi destinate tramei stradale propuse, respectiv celei existente, cu următoarele suprafețe de teren

Construcții

Lot 3 pentru Creșă – 13860,00 mp

Lot 4 pentru Grădiniță – 2429,00 mp

Lot 6 pentru Spital – 31401,00 mp

Lot 7 pentru Baza sportivă tip 1 - 19440,00 mp.

Lot 8 pentru Sală de sport – 5019,00 mp
Lot 9 pentru Servicii– 7567,00 mp
Lot 10 pentru HUB IT– 34776,00 mp
Lot 11 pentru Servicii, comerț și birouri – 28270,00 mp
Lot 13 pentru Servicii– 14222,00 mp
Lot 14 pentru Servicii– 5186,00 mp
Lot 15 pentru Servicii– 7591,00 mp
Spații verzi
Lot 12 pentru Parc activități recreative public – 23146,00 mp
Lot 5 pentru Loc de joacă – 1892,00 mp
Lot 16 și Lot 17 Loturi pentru Spații verzi de protecție și promenadă (față de Canalul Țiganca) – 3972,00 mp
Căi de comunicație rutieră cu amenajările aferente
Lot 1 - Strada Pompei
Lot 2 - Tramă stradală propusă

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2105/26.10.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	13110698/05.12.2022	26.10.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	22331/11.11.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213972389/07.11.2022	07.11.2023
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	1059/25.01.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4721107/11.11.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4721108/11.11.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139469/05.01.2023	05.01.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 949/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23276/29.08.2023	29.08.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	87471/Z1/25.11.2022	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	504/11.11.2022	-
12.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de I.F. Arad	3152/31.10.2022	-
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	100117/Z1/ 20.01.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.09.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 50 / 13.12.2023

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.12.2023

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău