

Nr. 368/5-11-2008

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona,, CONSTRUIRE PARC COMERCIAL-ROMPARK, ZONA II, – Arad – Centura Nord DN 7, km 541,, beneficiar S.C GENERAL INVEST SRL, Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr 3, bl. X 3 sc. A, ap. 13, proiect nr. 17 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. DARIDA IOAN..

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.52001 din 5.11. 2008 ;

-raportul nr. ad.52001 din 5.11. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru ,, CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA II, – Arad – Centura Nord km 541 + 100 ,, beneficiar S.C.GENERAL INVEST SRL. –., cu sediul in strada C. Noica, nr. 3, proiect nr. 18/ 2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh. Darida Ioan .

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona, indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. 5, lit. „c” si art.. 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aproba avizul tehnic nr.42 din 20.10.2008, Construire parc comercial ROMPARK – ZONA II - Arad – Centura Nord km 541 + 100.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona ,,CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK –Arad – Centura Nord km 541 + 100 ,, beneficiar S.C. GENERAL INVEST SRL, -Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr.3, proiect nr. 18/2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh . Darida Ioan, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar ,S.C. GENERAL INVEST SRL, Oradea și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 52001/Ao/ 5-11. 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA II „, Arad – Centura Nord, DN7- km 541+100 (Vest) ,beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L., Oradea, str. C. Noica, nr. 3, bl. X 3, sc. A, AP. 13, proiect nr. 18 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. Darida I.

Având în vedere că au fost indeplinite, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 474/13.03.2008, în conformitate cu legislația în vigoare, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK – ZONA II.- Arad- Centura Nord, DN 7, km 541”, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L, Oradea.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. 52001 /Ao/ din 5.11. 2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – zona II,, -Arad – Centura nord , km 541 + 100, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST SRL –Oradea, strada C.Noica, nr.3.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 474/13.03.2008.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, la Nord-Est de cartierul Micalaca, pe latura exterioara – est – a centurii, la km 541+100, are o suprafața de mp, 15,0816 ha, zona studiată și 35,54 ha, incinta cu propuneri, având o formă de dreptunghi, perpendicular pe centura, și este delimitat astfel:

- Nord-teren agricol.
- Est -DN 7 /.
- Vest –teren agricol, De 1893 / 3.
- Sud -De 1939 / 1.

Terenul nu are racord direct la drumurile naționale din zona, este lipsit de vegetație de talie medie sau înaltă.

Pe teren nu sunt construcții, nu există utilități, rețele electrice adiacente sau cuprinse ,.In afara zonei studiate (colțul S-V) este o stație de pompare ape în Cn 1894 / 3.

Pe terenul respectiv se va realiza zona de dotări, prestări servicii, depozite, funcțiuni complementare FARA ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE.

Astfel se propune :

Crearea unei zone Z II – identică cu incinta cu propuneri, delimitată: Nord –

teren agricol , Vest- teren agricol,De 1893 / 3, Est – Centura DN 7 , Sud – De 1939 / 1.

Pe suprafata de 15,02 ha, avand indicii calculati conform date P.U.Z.- Zona II (zona studiata are 35, 54 ha).

POT propus 60 %.

CUT propus 1,8 %. Pe intreaga zona se va realiza un parc comercial, fara activitati industriale.Se va asigura un procent de 20% zone verzi.

Se propune crearea unei zone Z II care cuprinde 3 subzone – SA, SB, SC, cu urmatoarele caracteristici si propuneri urbanistice:

SA-teren 99 618,21 mp, delimitata :

Nord : SB-fara propuneri.

Vest : Cn 1893/3.

Est : DN 7.

Sud : De 1939 / 1.

Se prevad maxim 10 loturi, pentru constructie de locuinte in regim de inaltime P-P+2E.Parcaje, accese carosabile, platforme.

SB- teren cuprins intre SA si SC, fara propuneri urbanistice.

SC- Teren de 51 198,59 mp, lot 1897 /1/ 10 si 1897 /1 /12/3 delimitat astfel:

Nord:Teren agricol..

Vest :De 1893 / 3.

Sud : SB- fara propuneri,

Est : DN 7.

Se propun constructii orientate E-V (fatada lunga) cu acces D II 2 si De 1893 / 3 pe parcele edificabile:

-Lot 1, latura Est spre DN 7 (intre LEA 1S si LEA 2S) cu acces strada DII 2, avand S lot = 18 909 mp, Ac=9 275 mp, Ad= 27 825 mp, Vc= 166 950 MC, P-P+2.

-Lot 2, mijlocul subzonei, intre LEA 2S si Cn 1894 /3, cu acces strada D II 2, avand S lot =16 898 mp, Ac =10150 mp, Ad= 30 450 mp, Vc= 182 700 mc, P-P+2.

- Lot 3, capatul Vest cu acces strada DII 2 si De 1893 /3, avand S lot= 14 376 mp, Ac= 6 568 mp, Ad= 19 700 mp, Vc= 118 224 mc, P-P+2.

Crearea si asigurarea de accese carosabile, parcaje si platforme 20 % la fiecare cladire , - parcaj mediu 20 mp /buc, zone verzi (minim 20%), acces DII-2 si De 1893 /3, in functie de context si aprobarea proprietarului.Characteristicile definitive ale constructiilor se vor stabili prin AC si PUD dupa caz, cu respectarea indicatorilor din documentatie si in concordanta cu conditiile din avize respective acordurile cu vecinii.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciaza ca demararea acestei zone cu posibil profil mixt- comert, dotari, prestari, locuinte servicii, va duce la

dezvoltarea Municipiului Arad, atat economic cat si privind existenta in sudul amplasamentului este una dintre cele mai mari si mai complexe zone industriale existente in municipiul, adiacent DN 7 +Centura + Micalaca Est.

S-au prezentat urmatoarele avize :

- Compania de apa –canal.
- ENEL Distributie, Banat.
- Compania Nationala de Transport al Energiei Electrice Transelectrica, Sucursala Timis.
- CET Arad SA.
- E ON Gaz Distributie SA, Centrul Operational Arad.
- ROMTELECOM SA Centrul de Telecomunicatii Arad
- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „ Vasile Goldis” al Judetului Arad-PSI
- Inspectoratul Pentru Situatii de Urgenta „ Vasile Goldis al Judetului Arad- Protectie Civila.
- Agentia Regionala de Protectia Mediului Timisoara, pentru Regiunea 5 Vest.
- Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad, Directia de Medicina Preventiva.
- Consiliul Judetean Arad.
- Ministerul Internelor si Reformei Administrative, Directia Management Logistic.
- Ministerul Apararii, Statul Major General.
- Serviciul Roman de Informatii.
- Administratia Nationala a Imbunatatirilor Funciare, Sucursala Teritoriala Timis- Mures Inferior.
- Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad.
- Politia Municipiului Arad- Serviciul Circulatie.
- Compania Nationala de Drumuri si Autostrazi.

ARHITECT ȘEF

Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU,

Arh. Radu Dragan

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE: CONSTRUIRE PARC COMERCIAL „ROMPARK”
Zona 2

AMPLASAMENT: Arad, CENTURA NORD, KM 541

BENEFICIAR: SC GENERAL INVEST SRL

PROIECTANT: SC STACONS SRL

PROIECT NR: 18/2008

FAZA: PUZ

CONȚINUT:

- Memoriu de prezentare
- Documentații avize, acorduri
- Regulament de Urbanism
- Piese desenate





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect- 18/2008

Beneficiar:

SC GENERAL INVEST SRL

Data 20.03.2008

Pag. II

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Dipl. Ing. Dorin STANCA

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI:

Arhitectură-urbanism:

arh. Ioan DARIDA

Instalații sanitare:

ing. Cristina PANTEA

Instalații electrice, telefonie:

Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA

Instalații gaze naturale:

Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA

Drumuri, sistematizare:

Dipl. ing. Adrian Prahoveanu

Studiu geo:

S.C. Atelier A S.R.L

Ridicare topografică:

SC CADASTRU GRUP SRL





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect- 18/2008

Beneficiar:

SC GENERAL INVEST SRL

Data 20.03.2008

Pag. III

BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt

Fișa de responsabilități

Borderou

A.1. Memoriu de prezentare

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenului

2.6. Echiparea edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Valorificarea cadrului natural

3.3. Modernizarea circulației

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări

3.5. Dezvoltarea achipării edilitare

3.6. Protecția mediului

3.7. Obiective de utilitate publică

4. Reglementări

A.2. Regulament de Urbanism

A.3. Certificat de urbanism

A.4. Extrase CF

A.5. Avize – acorduri

- Compania de Apă Arad SA

- ENEL Distribuție, Banat

- Compania Națională de Transport al Energiei Electrice – Translectrica, Sucursala Timiș

- CET Arad SA

- E ON Gaz Distribuție SA, Centrul Operational Arad

- ROMTELECOM SA Centrul de Telecomunicații Arad

- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldis" al Județului Arad – P S I

- Inspectoratul Pentru Situații De Urgență "Vasile Goldis" Al Județului Arad - Protecția Civilă,

- Agenția Regională de Protecția Mediului Timișoara, pentru Regiunea 5 Vest,

- Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, Direcția de Medicină Preventivă

- Consiliul Județean Arad,

- Ministerul Internelor și Reformei Administrative, Direcția Management Logistic

- Ministerul Apărării, Statul Major General

- Serviciul Român de Informații,

- Administrația Națională a Îmbunătățirilor Funciare, Sucursala Teritorială Timiș – Mureș Inferior,

- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

- Poliția municipiului Arad – Serviciul Circulație,

- Compania Națională de Drumuri și Autostrăzi,

- Proprietari



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect- 18/2008

Beneficiar:
SC GENERAL INVEST SRL
Data 20.03.2008
Pag. IV

B. Piese desenate

1. Plan încadrare în localitate
2. Plan încadrare în zonă, - PUZ Zona 1, 2, 3 și 4
3. Situație existentă
4. Reglementări urbanistice
5. Circulația terenurilor
6. Dotări tehnico-edilitare



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - Construire parc comercial ROMPARK, Zona 2
Amplasament: Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+100, stânga (Vest)
Beneficiar: SC GENERAL INVEST SRL
Proiectant general: SC STACONS SRL
Urbanism: ARH. DARIDA IOAN
Data elaborării: martie 2008

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal - Construire parc comercial ROMPARK Zona 2 , Arad, DN7 - km. 541 + 100, (Vest) Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului proprietar al terenului.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor", act fundamental în reglementarea si conținutul documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, de Ordinul MLPAT - DUAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, precum si de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind "Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" - Indicativ G.M.-010-2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiata, stabilește obiectivele, acțiunile si masurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influențat de propuneri.

Prevederile Programului de Dezvoltare pentru zona adiacenta la studiata sunt stipulate in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1997, elaborat de către S.C. PROIECT ARAD S.A., coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G,

Zona studiata face in totalitate obiectul unității teritoriale de referința amplasata in extravilan, teren agricol.

1.3. Surse documentare

La intocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z. - respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către S.C. PROIECT ARAD S.A., precum si Regulamentul aferent acestuia, respectiv C.U. 1482/06.06.2006 - drum legătura DN7 -km. 541 + 570 (GI) - zona PECO Grădiște. PUZ - Reprezentanță, dotare DN 7 – km 541 -542, aprobat prin HCLM, PUZ – Stație distribuție carburanți ROMPETROL – DN 7 km 541+100, precum și CU nr. 473/05.03.2008 – PUZ 1; CU 474/13.03.2008 - PUZ 2; CU 468/05.03.2008 - PUZ 3; CU 467/28.02.2008 - PUZ 4, toate în aceeași zonă și având același beneficiar și același profil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din Vestul țării. Este situat la 24° 19' longitudine estica de Greenwich si 46° 11' latitudine nordica, pe malurile Mureșului Municipiul Arad este situat in Câmpia Mureșului, subdiviziunea Campul Aradului, situat in partea sudica a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării,

Prin dezvoltarea localității, din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de depozite.

Astfel, prin P.U.G. al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față nu este introdusă în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.Z., după aprobare el poate deveni trup izolat cuprins în PUG (zona exterioară față de PUZ) cea interioară neavând documentații de urbanism aprobate.



2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se fac propuneri este aproape de cartierul Micălaca la Nord de el, în dreptul segmentului format de DN7, km 541+100 (centura Nord – PUZ IMOTRUST) și De 1939/1 situat Vest de teren. El are o suprafață studiată de 35,540 ha, incinta cu propuneri concrete 150.816,8 mp (subzonele S A, S C) iar subzona S B nu face obiectul prezentului PUZ.

Este delimitat astfel;

- Nord - teren agricol apoi axul ipotetic al G1 spre Vest
- Vest – De 1893/3
- Sud – teren agricol
- Est - DN 7 /viitoarea Zonă 1

Nu are racord direct la drumurile naționale din zonă, este lipsit de vegetație de talie medie sau înaltă.

Nu este în zona de rezervație arhitecturală a municipiului, nu are monumente de arhitectură sau zone cu valoare peisagistică.

Nu sunt zone, terenuri sau clădiri cu destinație specială U.M. (cetatea e la 6 km); nu se cunosc resurse subterane valoroase.

- Privind vechimea și destinația clădirilor și terenurilor din zonă sunt de consemnat: practic acest teren a fost „decupat” din terenurile agricole amplasate la Nord de Micălaca după 1990 când:

- a fost abandonat vechiul traseu de drum către Siria
- s-a demarat centura Nord-segment CF Micălaca - intersecție DN7 - drum Oradea (capăt Vest Grădiște)
- s-a realizat devierea traficului greu + tranzit Est – Vest.

Pe el nu sunt construcții, rețelele electrice adiacente sau cuprinse, sunt prezentate la cap.2.6.4 în afara zonei studiate (colțul S-V) este o stație de pompare ape în Cn 1894/3.

2.3. Elemente de cadru natural

Zona studiată este situată în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor valurile cu neregularități relativ rare, de mică amplitudine, unele create artificial.

Condiții geo tehnice

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, în fazele următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

La stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă.

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările ce se pot desprinde la nivelul acestei fazei de proiectare (PUZ), sunt:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată cote 109,30 - 109,70; DN la +85-100
- stratificația este constituită din:
 - sol vegetal până la 0,5-0,7 m adâncime; peste care rar local exista umpluturi neconsolidate, cu grosimi de până la 1,00m (gunoi menajer, moloz);
 - argilă prăfoasă, uneori nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă iar spre bază plastic consistentă, până la adâncimi de 1,6-2,0m;
 - urmează un pachet slab coeziv de praf argilos, uneori nisip prăfos argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, până la adâncimi de 2,6-3,2m;
 - în continuare, până la adâncimea de 4,5-5,0m, orizontul nisipos, alcătuit din nisip, uneori cu pietriș în masa, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de indesare medie.
 - apa subterana a fost semnalată la adâncimi de 1,8-2,70 m și este cantonată în orizontul nisipos, uneori și în pachetul slab coeziv.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, cu date din forajele ce vor fi proiectate pentru următoarele faze de proiectare, recomandăm următoarele:

- fundare directă, la adâncimi sub 1,0 m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale propuse, pe stratul de argila prăfoasă, sau nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă. În funcție de adâncimea optimă de fundare se va fi stabilit stratul de fundare. Va putea fi atât nisipul prăfos sau argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, cât și nisipul, uneori cu pietriș în masa, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de indesare medie,



- în vederea stabilirii condițiilor optime de fundare, recomandam executarea a cel puțin câte 1 foraj, pentru fiecare obiect în parte. Numărul optim de foraje va fi apreciat de către geotehnician, în funcție de dimensiunile obiectelor și de gradul de neuniformitate litologică a terenului de fundare, nu se recomandă subsol sau cu peste 10 niveluri.

- adâncimea optimă de fundare, precum și presiunea admisibilă pentru calculul terenului de fundare, se vor stabili, se vor stabili în cadrul studiilor geotehnice ce se vor întocmi, pornind de la caracteristicile constructive și funcționale propuse de către beneficiar.

- Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

2.4 Circulația

Conform celor specificate, în zona studiată există 1 drum DN7 (Centura Nord, segment CF Micălaca – Drum Oradea) asfaltată, 2 benzi, fără trotuar și iluminat public, trafic intens îngreunat de pasajul C.F, la nivel situat (~1.100 m) la Sud.

La Sud de De 1939/1 (ce continuă spre E și în Zona 1, ca latura S A – Zona 1) și De 1893/3, latura N a Zonei 2, ce traversează aproximativ la mijlocul zonei Cn 1894/3.

La Vest, în S A este începutul cu Cn 1897/4 ce apoi merge spre Est.

La Nord – DN 79A, giratoriul cu DN7 la -3 km Nord, pentru giratoriul G1 – km. 541+570 există un aviz de principiu al DRDP Timișoara.

Nu există transport public, eventualul pasaj denivelat nu afectează zona.

Precizăm că terenul este la peste 700 m Nord de CF Arad – Deva, deci conf. HG 525/1996, articol 20, cap. 3, nu necesită aviz CFR.

2.5. Ocuparea terenului

În prezent, suprafața de teren studiată prin proiect este ocupată numai cu teren agricol. Aproape de colțul Sud - Vest este o conductă abandonată - apă - încălzire 2 x Ø90, lângă trecerea peste Cn 1893/3, lângă stația de pompare.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă. În prezent zona studiată nu dispune de rețele de distribuție a apei potabile, la limita sudică a acesteia existând o arteră principală de apă potabilă, din tuburi de beton precomprimat, având traseul indicat în piesele desenate din cadrul studiului, respectiv drumuri conf. pct. 2.4.

2.6.2. Canalizarea menajeră. În zona studiată nu există rețele de canalizare menajeră, cel mai apropiat colector menajer major al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la cea. 800 m Sud distanță de zona, respectiv în Micălaca, zona de lângă vechiul drum spre Șiria.

2.6.3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice se colectează și dirijează spre Nord și Sud, în rigole adiacente drumurilor, respectiv în canale, cel din Vest fiind plin cu apă.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică .

Datorită prezentei în zona a stației trafo de 400 kV, în zona studiată respectiv pe incinta cu propuneri se găsește (pe lângă LEA 220 kV la circa 170 m st, fără relație cu Zona 2:

1. LEA 110 kV, (LEA 1) stânga, Nord-Sud (la cca. 70m Vest de DN7),
2. LEA 110 kV, (LEA 2) orientată Nord-Sud, în mijlocul zonei,
3. LEA 20 kV (LEA 3S) din colțul N-V spre LEA 2S cu care se intersectează la Sud de S A,
4. LEA 20 kV (LEA 4S) aproape de colțul S-E, din Micălaca spre LEA 5 apoi LEA 2,
5. LEA 20 kV (LEA 5S) din stația de pompare spre Est până la LEA 4S.

În funcție de:

- lățimea zonei de protecție (20, 40, ... m) dată de utilizator,
- posibilitățile de mobilare cu/fără LEA,
- opțiunea beneficiarului,

se poate analiza și varianta LEA transformate în LES (pe același sau alt traseu).

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.



2.6.6. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există rețele termice funcționale.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

În vecinătatea zonei studiate nu există străzi pe care există rețele de gaze naturale de presiune redusă sau medie, dimensionate pentru deservirea consumatorilor casnici și industriali.

Cea mai apropiată rețea este la ~500 m (Autoservice) sau 1.100m S (Micălaca).

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată prin caracterul ei teren apicol nu poate constitui o sursă de poluare.

Acestea sunt în exterior – poluare fonică + aer de la autovehicule de pe centură și DJ + CFR . Stația de 400 kV în caz de avarie nu va afecta zona cu propuneri fiind la peste 1 km Sud.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații dar se cunosc doleanțe ale locuitorilor din oraș, vis-a-vis de poluarea drumurilor care face obiectul P.U.Z. (trafic camioane).

Opțiunea realizării acestei zone» precum și a acestui P.U.Z., rezultă din prevederile P.U.G. al municipiului Arad, precum și din Regulamentul aferent acestuia, cu trimitere specială la terenurile din extravilan.

3. PROPUNERI PE REZOLVARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate în ansamblul ei (Micălaca – Grădiște – DN 7).

Din prescripțiile Regulamentului aferent P.U.G., amintim:

Cap. 1 - Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei - zonă industrială nepoluantă, la Vest și Est de DN

Funcțiuni complementare - spații comerciale, prestări, locuințe, dotări, servicii conform cerere.

Cap. 2. Utilizare funcțională

Interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z., pentru întreaga suprafață.

Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune,

Cap3- Condiții de amplasare, și conformare a construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu necesitățile funcționale și condițiile cap, 3.4.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu deținătorii de rețele.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului sau deținătorului (C.A.A.).

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Pentru suprafețele parcelor incluse în planurile urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective,

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei,

- Construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității,
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.



3.2. Valorificarea cadrului național

În zona studiată - ca și în vecinătăți—NU există un cadru valoros; nu există terenuri de sport și agrement; nu există terenuri sau clădiri cu destinație specifică, monumente sau zone protejate, de resurse cunoscute ale subsolului.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Rețeaua strădală

Se propune realizarea 3 subzone - adiacente și perpendiculare spre Vest la DN / C2 - conform planșei de reglementări urbanistice care să asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Dintre acestea 2 subzone notate de la Sud spre N, cu A, C, sunt proprietatea beneficiarului și sunt cu propuneri urbanistice concrete, cealaltă (B) are proprietari terți, nu sunt obiectul acestui PUZ (lipsa accept proprietar teren).

Concret, se propune:

- DII 1 aprox latura Sud a zonei 2, paralel (sau suprapus) peste De 1939/1, de la Vest de DN în De 1893/3 prin S A.

- DII 2 latura Nord a zonei 2, ce plecând din Est – colector – la Vest în De 1893/3 (modernizat) prin S C,

Precizăm: De 1893/3 are relație spre Sud (Zona 3 și 4), spre Vest (Micălaca) și spre Nord (Grădiște) putând deveni o “mediană” a zonei dinspre Arad și DN 7.

Drumul D0 nu afectează zona cu propuneri, el constituind o axă majoră Est-Vest a întregii zone. Aceste lucrări constituie o primă etapă, ulterior (în funcție de context, solicitări, statut juridic subzona B, (G1), etc. se vor crea / realiza alte conexiuni de drumuri în incintă, întubarea Cn 1987/4 va multiplica aceste posibilități

Nu se propune acces sau relație cu DN 7 (centura), decât în etapa II, G 1 este preluat din CU 1482/06 al Primăriei Municipiului Arad.

Rețeaua strădală este formată din străzi de categoria a IV-a care în secțiune transversală se va păstra astfel:

- parte carosabilă de 6,00 m, câte o bandă de 3,0 m pentru fiecare sens;
- adiacent părții carosabile câte o zonă verde de 1,00-2,50 m necesară amplasării rețelelor de utilități + rigola (după caz) sau platforme parcaje;
- trotuare cu lățimea de 1,5 m fie pe ambele părți fie numai pe o parte unde nu este justificată amplasarea pe ambele părți.

Structura rutieră propusă va fi alcătuită din 3 straturi de mixturi asfaltice în funcție de necesități,

Trotuarele adiacente se vor amenaja cu dale FIN - DECOR pe fundație de balast.

Se va asigura accesul auto și pietonal în fiecare incintă cu clădiri noi, de pe CI, C2.

La toate clădirile existente și propuse se vor respecta prevederile N 51/2000 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

Nu se prevăd lucrări majore de sistematizare verticală; cota drum+trotuare existente nu se modifică, se propun la clădiri, cote cu + 0,3 - 0,7 peste CTN (CTS).

Încadrarea îmbrăcămînții de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15x25 cm montate denivelat pe fundație de beton simplu B200.

Panta transversală a carosabilului va fi de 2,5% în forma de acoperiș.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel încât să ducă la volume minime de terasamente și să asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte și alta a carosabilului.

Pentru siguranța circulației se prevede montarea unor indicatoare de reglementarea circulației și aplicarea marcajelor rutiere longitudinale și transversale.

3.4. Zonificarea funcțională - Reglementări

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordiale propusă prin prezenta documentație pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare. Datorită:

- Relației cu străzile adiacente inexistente,
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri, fâșii E-V pe 150816,8 mp total, terenuri proprietate dar la 160 m distanță între ele.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ 1 (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).



- Posibilității de a întregii frontul Vest al intersecției DN7 - km.-541 +100 și incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zona,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporana fără negarea - anularea celei vechi existente în apropiere.

Se propune:

- Crearea unei zone Z II - identica cu incinta cu propuneri, delimitată:
N - teren agricol V - teren agricol, De 1893/3
S - De 1939/1. E- Centura DN7

Considerăm necesară precizarea – valabilă la toate subzonele - a următoarelor:

- conform titlului și conținutului PUZ, Zona 2 nu conține decât elemente legate de realizarea unui parc comercial; **FĂRĂ ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE;**

- procentul de zone verzi de 20% suprafață, specificat în documentație, este din dorința de a asigura zone verzi peste procentul de 2-5% prevăzut în HG 525/1996, Anexa 6, **ȘI NU DATORITĂ PREZENȚEI ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ÎN ZONA CU PROPUNERI**

- Avizul ENEL Distribuție Banat, nr. 19.137/07.05.2008, este favorabil soluției prezentate în documentația de urbanism, soluție care cuprinde atât în această zonă cât și la Zona 3, în zonele de protecție a LEA și LES, spații verzi și parcaje pentru automobile. Parcajele pentru autocamioane, autoutilitare, etc. sunt în afara zonei de protecție. **NU SE PREVĂD CONSTRUCȚII ÎN ZONA DE PROTECȚIE A LEA SAU LES ȘI NICI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A DN 7.** În plus precizăm că avizul CTE nr. 4497/S/3 a Enel Distribuție Banat privind transformarea LEA 20 kV în LES 20 kV din cadrul PUZ Zona 2, conține numai elementele tehnice fără interdicții sau condiții de utilizare a terenurilor.

- Parcajele pentru construcțiile propuse în zonă sunt dimensionate conform HG 525 /1996, Anexa 5. În cazul în care rezolvarea urbanistică-erhitecturală și funcțională impune acest lucru se vor prevedea locuri de parcare și în (sau sub) clădirile propuse pentru asigurarea numărului de parcaje conform normative. Pe planurile cu propuneri sunt figurate parcaje medii de 2,50 x 5,00 m + acces = 20 mp/parcaj. Numărul final se va stabili la AC în concordanță cu destinația concretă a clădirii.

Pe suprafața de 15,02 ha, având indicii maximi în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 35,54 ha) minim edificabil 60% din propunerile urbanistice aferente zonei.

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T	0	1,8

Ea cuprinde 3 subzone, din care:

- 1 subzonă – S B– fără propuneri
- 2 subzone - S A; S C - cu următoarele caracteristici și propuneri urbanistice.

S A teren 99.618,21 mp, delimitată:

- N: SB – fără propuneri V: De 1893/3
- S: De 1939/1. E: DN 7

Pe acest teren - pe lângă drum DII- 1 - se propun pe parcela 1897/1/3 și 1897/1/2 (după transformarea LEA 3S în LES ce pe latura Nord merge până la LEA 2 apoi până la vechiul traseu LEA 3S):

- pe suprafața de teren aferentă se propun 10 loturi edificabile având următoarele caracteristici:

- Lot 1, pe latura Est a parcelei (adiacent LEA 1S) având orientare E-V, Slot = 14.061 mp, Ac = 8400 mp, Ad = 25.200 mp, Vc = 151.200 mc, P – P+2;

- Lot 2 pe latura Est a parcelei (adiacent LEA 1S) având orientare E-V, Slot = 15.087 mp, Ac = 9.000 mp, Ad = 27.000 mp, Vc = 162.000 mc, P – P+2;

- Lot 3, 4, 5, 6 având orientare N-S, S lot mediu = 8.000 mp, Ac = 4.850 mp, Ad = 14.550 mp, Vc = 86.400 mc, P – P+2;

-Lot 7, 8, 9, 10 – la Vest de LEA 3S, orientate N-S, S lot mediu = 8.200 mp, Ac = 4920 mp, Ad = 14.700 mp, Vc = 87.300 mc, P - P+2.

Pe întreaga subzonă rămâne valabil POT max. = 60%, CUT max = 1,8, cu lot minim 4000 mp, front la calea de acces minim 40 ml, loturile sunt subdivizibile cu respectarea caracteristicilor minime respectiv comasabile până la limita subzonei.

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire, – parcaj mediu 20 mp/buc, (în medie cca 15% din suprafață este destinată parcării) + zone verzi (minim 20%) acces DII-1 și De 1939/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului și pe lângă parțiala întubare a Cn 1897/1/12/3 (cca. 70 m) pe latura est respective S-V se propun 2 zone verzi compacte de 0,5 ha respective 0,35 ha. Relația – la ambele subzone – cu DN 7 în etapa finală se va asigura prin drumul colector C, iar clădirile propuse sunt la peste 50 m distanță de DN (practic peste 80 m)

Nu se va afecta zona de protecție indicată de furnizor la LEA, cu clădiri (se va amenaja zona verde, parcaje, etc.), se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinătățile.

Structura constructivă:

- fundații B.A.
- elevații., stâlpi, grinzi, plansee metal si B.A. (monolit sau prefabricate)
- inchideri zidărie neportanta (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tamplarie cu geam termopan
- compartimentări gips-carton pe schelet metalic
- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire si a.c.m. cu centrală proprie pe gaz

Nu se permite in parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului si nici efectuarea de reparații la autovehicule. După necesități, se pot realize parcaje/garaje și la parter sau demisol

Inaltimea maxima 21,0 m la pazie 18,00, deci nu e clădire înalta conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

SB - teren cuprins între SA și SC, fără propuneri urbanistice.

SC - teren 51.198,59 mp lot 1897/1/10 și 1897/1/12/3, delimitat:

N: teren agricol, V: De 1893/3

S: SB – fără propuneri E: DN 7

Se propun construcții orientate E-V (fațada lungă) cu acces D II 2 și De 1893/3, pe parcele edificabile:

- Lot 1, latura Est spre DN 7 (între LEA 1S și LEA 2S) cu acces strada DII 2, având S lot = 18.909 mp, Ac = 9.275 mp, Ad = 27.825 mp, Vc = 166.950 mc, P- P+2,

- Lot 2, mijlocul subzonei, între LEA 2S și Cn 1894/3 cu acces strada DII 2, având S lot = 16.898 mp, Ac = 10.150 mp, Ad = 30450 mp, Vc = 182.700 mc, P- P+2,

- Lot 3, capătul Vest cu acces strada DII 2 și De 1893/3, având S lot = 14.376 mp, Ac = 6.568 mp, Ad = 19.700 mp, Vc = 118.224 mc, P- P+2,

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire, – parcaj mediu 20 mp/buc, (în medie cca 15% din suprafață este destinată parcării) + zone verzi (minim 20%) acces DII-2 și De 1893/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului.

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri (se va amenaja zona verde, parcaje, etc.), se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 611-620, privind vecinătățile.

Structura constructivă: - identică cu subzona SA

Nu se permite in parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului si nici efectuarea de reparații la autovehicule.

Inalțimea maximă 18,0 m la pazie 15,00 deci nu e clădire înalta conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

Caracteristicile definitive se vor stabili prin AC sau PUD după caz, cu respectarea indicatorilor din documentație și în concordanță cu condițiile din avize respectiv acordurile cu vecinii.

Se poate realiza etapizat, ca si la SA, minim edificat 60% din PUZ.

Nu se permite in parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului si nici efectuarea de reparații la autovehicule, în funcție de profil sau necesități, se pot realize și locuințe de serviciu, conform L. 114/1996.

Inaltimea maxima 18,0 m la pazie 15,00 deci nu e clădire înalta conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

Bilanțurile sunt făcute cumulat pentru etapa 1 (subzonele A, C.).

În caz de necesitate parcajele si zonele verzi aferente zonei, pot fi si ele utilizate temporar pentru expoziții sau acțiuni de promoție.

Varianta finala se va stabili la A.C., minim edificabil 60% din indicii PUZ la clădiri, 40% amenajări exterioare, drum, zone verzi.



**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

INCINTA CU PROPUNERI -15,0816 ha - S A+S C

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	9,04	59,95
2	Carosabil	0	0	0,67	4,44
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	2,30	15,25
4	Spații verzi amenajate	0	0	3,0316*	20,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0,09	0,6	0,04	0,26
7	Teren agricol	14,9916	99,40	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	15,0816	100	15,0816	100

* din care 0,72 ha sub LEA + protecție 0,22 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

ZONA STUDIATA -35,54 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	9,04	25,44
2	Carosabil	0,89	2,50	1,56	4,39
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	2,34	6,58
4	Spații verzi amenajate	-	-	3,03	8,53
5	Spații verzi neamenajate	0,31	0,872	0,31	0,87
6	Canale	0,42	1,18	0,38	1,07
7	Teren agricol	33,90*	95,39	18,86	53,06
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,058	0,02	0,06
9	Total general	35,54	100	35,54	100

* din care sub LEA 4,14 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	25,46 %
CU.T.	0	0,80



3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Subliniem faptul ca in zona, adiacent propunerilor, nu exista toate utilitățile necesare „funcționarii” conform cerințelor clădirilor propuse. Din acest motiv e greu, deseori discutabil profesional, daca exista cu adevărat alternative (viabile si fiabile tehnic+financiar) pentru asigurarea cu utilități; proiectantul optând de regula pentru Varianta 1 - racord la rețelele municipiului evident aliniata la condițiile din avizul furnizorului.

3.5.1. Alimentarea cu apă potabilă

Conform normelor, trebuie asigurata apa pentru un consum mediu afferent activității din zonă.

Aceasta se va realiza prin racord la rețeaua de apa existenta in zona (Grădiște sau cartier Micalaca, str. Siriei) in concordanta cu avizul furnizorului. Fiecare consumator va avea contorizare separata. Pe fiecare strada nou creata se propun hidranți stradali supraterani (din 100 in 100 m) + rezerva incendiu-conf. Norme, pentru interior și exterior (inclusiv sprinclere, drenare, după caz).

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

In zona studiata, in prezent nu exista un sistem centralizat de canalizare menajera,

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectivele propuse in zona se va realiza prin colectoare stradale, prevăzute din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de 200 si 500 mm, acestea având durata normala de funcționare de peste 50ani.

Ele se vor racorda la rețeaua de canalizare a orașului din Micalaca sau Grădiște si pompata spre stația de epurare. Soluția se va stabili conf. aviz C.A. Arad.

3.5.3. Canalizarea apelor meteorice

Ele se vor racorda la rețeaua de canalizare a orașului si pompata spre stația de epurare . Soluția se va stabili conf. aviz C.A, Arad, împreuna, după caz, cu colectarea apelor meteorice în bazine de stocare (se reduce substanțial debitul) iar apele colectate se pot folosi la udat spatii verzi, spălat drumuri si platforme etc. Se vor prevedea separatoare de ulei si nisip.

Conductele colectoarelor de canal vor fi executate din tuburi PVC pentru canalizări exterioare îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de Dn= 150 si 400 mm, acestea având durata normala de funcționare de peste 50 ani.

Pe traseul colectoarelor se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate, cu rame si capace din fonta carosabile, amplasate la distante de maxim 50 m unul de altul, in punctele de schimbare de direcție, in punctele de incipienta si in dreptul fiecărei parcele ale zonei astfel încât sa existe posibilitatea racordării instalațiilor de canalizare ale incintelor la colectoare.

Pentru evacuarea apelor meteorice, daca este cazul, din considerente nivelitice la distante normale se vor construi stații de pompare, echipate cu pompe submersibile, corespunzătoare debitului evacuat.

Aceste elemente sunt tratate detaliat la lucrări alimentare cu apa, capitol avize.

La aceste 3 tipuri de utilități nu trebuie omisa nici posibilitatea grupării lor lângă drumul din C.U.1482/2006 pe traseul -Vest -Est de la PECO Gradina Poștei la Gl, apoi distribuție spre Nord si Sud, ce deservește ambele laturi ale DN7 + preluarea altor consumatori.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrica, telecomunicații

a) Energie electrică

La un consum preconizat conform normativelor in vigoare pentru acest tip de funcțiune , energia electrica se asigura din punctual de racord indicat de furnizor se vor asigura racorduri prin LEȘ la obiective, după caz, printr-un PT aerian (sau inglobat) dimensionat corespunzător, conform aviz furnizor.

b) Telecomunicații

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la INTERNET, CATV) se propun realizarea următoarelor lucrări:

- Canalizații stradale, sub trotuare, din conducte de polietilena;
- Retea fibra optica

3.5.5. Alimentarea cu energie termică

In zona vor fi realizate obiective de sine stătătoare, fiecare dispunând de sursa proprie de energie termica, ce se va realiza in centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze naturale. In consecința nu este necesara o sursa centralizata de energie termica si nici de rețele de distribuție ce de altfel ar trebui sa aducă agentul termic de la mare distanta. Local se poate opta pentru varianta încălzire + apa calda cu boiler electric.



3.5.6. Rețele de gaze naturale

S.C. E-ON GAZ ROMÂNIA nu are în exploatare o rețea de gaze naturale în zona, conform avizului 544/06,06.07.

Există rețea de presiune redusă care este executată la aproximativ 600m Sud.

Gazele naturale sunt propuse ca și combustibil pentru producerea energiei termice necesare încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere, și acolo unde este cazul pentru prepararea hranei.

Utilizarea ca și combustibil a gazelor naturale este propusă din următoarele considerente:

- în apropierea zonei nu există rețele de termoficare cu suficientă rezervă iar aducerea lor în zona nu se justifică economic;

- prin utilizarea gazelor naturale ca și combustibil la centralele termice, poluarea în zona se reduce la minim;

- în vecinătatea zonei studiate se pot aduce rețele de gaze naturale de presiune medie.

Din stația de reglare măsurare prin intermediul rețelelor de distribuție gaze naturale de presiune redusă se vor alimenta viitorii consumatori, temporar se poate rezolva prin GPL.

Rețelele de gaze naturale presiune redusă se vor executa din țeava de polietilena și vor avea traseele pe drumurile colaterale care vor deservei această zonă. Rețelele de gaze naturale presiune redusă vor fi de tip ramificat, vor avea diametrele cuprinse între DN=80 mm și DN=120 mm și se vor monta subteran.

Pe fiecare ramură se va monta câte un robinet de închidere. Acești robineti vor fi din polietilena, pentru gaze, cu tija de acționare de la suprafață. Se vor monta pe placa de beton.

La amplasarea conductelor de gaze se va avea în vedere respectarea distanțelor minime prevăzute în normele tehnice NT-DPE-01/2004 față de celelalte instalații de utilități publice.

Proiectarea și executarea alimentării cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza cu respectarea prevederilor HG 1043/2004 și a Normelor tehnice NT-DPE-01/2004, printr-o firmă autorizată de ANRGN BUCUREȘTI pentru astfel de lucrări, prin instalatori autorizați.

NOTĂ:

În conformitate cu H.G.R. 538/1999 în vederea nominalizării debitului de gaze la obiectivele ce se preconizează a se construi, este necesară întocmirea pentru fiecare imitație a "Documentației tehnice pentru emiterea acordului de utilizare a gazelor naturale" ce va fi depusă la S.C. DISTRIGAZ-NORD S.A. Tg.Mures - Sucursala Arad.

Precizăm:

- la capătul E al zonelor 2, 3, 4 (ca și la Zona 1 – Vest) trebuie asigurată o rezervă de teren pentru eventualele construcții tehnico-edilitare din incinta cu propuneri,

- racordurile (din Sud au Vest) vor asigura și funcționarea la parametrii ceruți la clădirile din Zona 2, 3, 4, aferente beneficiarului + racord pentru restul viitoarelor funcțiuni.

3.6. Protecția mediului

Conform Temei de proiectare, suprafața de teren amplasată la Sud Vest de „centrul” intersecției DN7-G1/541+570, care face obiectul prezentului P.U.Z., va fi destinată spațiilor cu altă destinație decât locuințe.

Pentru canalizarea apelor uzate se propune realizarea unui sistem pe toată suprafața studiată, astfel încât să existe posibilitatea preluării apelor uzate din incinta. Transportul acestora spre un punct aflat în partea sudică sau vestică a zonei, cu cote nivelitice minime.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintele de pe suprafețele publice din zona se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială, pe toată suprafața zonei, astfel încât să existe posibilitatea transportului acestora spre un punct aflat în partea estică a zonei, cu cote nivelitice minime.

Pe lângă asigurarea tuturor utilităților urbane pentru clădirile propuse, subliniem faptul că destinația, funcțiunea dominantă este o „activitate” nepoluantă fără producție sau comercializare toxice, fără risc pentru mediul înconjurător sau sănătatea oamenilor din zona (lucrători sau terți).

Precizăm:

- cele mai apropiate locuințe sau dotări sunt la -1.100 m Vest;

- poluarea sonoră dată de DN se poate reduce prin fluentizarea circulației (giratoriu, semaforizare etc.);

- local se pot monta panouri fonoabsorbante.



3.6.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

Mutarea centurii mai la Nord, existentul devenind strada, deci se reduce radical traficul.

Prin prezenta documentație P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezulta ca sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorita acestei activități.

Subliniem faptul ca numai maxim 60% la S A, S C, din suprafața studiată este destinată clădirii iar la exterior se desfășoară în exclusivitate activitate de parcare, zone verzi ~ 20% propus (actual 0%)

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc - (sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic - următoarele categorii de probleme:

3.6.1.1. Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate de comerț și servicii, prestează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar produse neutre, netoxice.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al Municipiului, Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt modeste, neexistând capacități productive.

3.6.1.2. Poluarea aerului:

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (DN-G1 la 60-90 m, Nord)
- emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate în care emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

Circulația auto în incinta este redusă (aici autoturismele staționează pe perioada încărcării-descărcării) raportată în deosebi la traficul din jur.

Specificăm ca se prevăd plantații pentru a proteja zona studiată de zgomotul exterior pe toată lungimea tronson DN latura Vest.

3.6.1.3. Prevenirea producerii de riscuri naturale:

Nu este cazul - prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc (inundații, alunecări teren, prăbușiri etc.).

3.6.1.4. Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zona și dirijate către stația de epurare; menționăm ca ele sunt în cantități relativ mici.

3.6.1.5. În incinta - ca și în tot orașul - deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipient) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A,

Practic, aceste „deșeuri” sunt:

- cele menajere provenind de la personal clienți, cumpărători;
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic de la produsele utilizate). În viitor se preconizează și preselecția lor - pe 4 categorii - în vederea reciclării, ulterioare. Deșeuri din spațiile verzi (frunze, iarba etc.) nenocive se transportă la rampa A.S.A.

3.6.1.6. Deșeuri industriale toxice nu sunt, nu există activitate productivă poluantă, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate (nu în vrac) sau se prestează servicii (reparații liesing, reprezentanță birouri), industrie ușoară, montaj subsansamble.

3.6.1.7. Plantații în zona nu sunt, se prevăd plantații de aliniament + precum și spații verzi amenajate în incinta, peste 20% din teren inclusiv în zone spre DN, în rest e numai teren agricol.

3.6.1.8. Terenuri degradate nu sunt în zona și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

3.6.1.9. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zona, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.6.1.10. Disfuncționalitățile din zona sunt prezentate detaliat la cap.2.6., subliniem expres faptul ca realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce radical aceste disfuncționalități.

3.6.2. Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 - anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (HG 1213/2006, anexe și 50/91 republicate, lista A-B), apreciem următoarele privind:



1. Caracteristicile planului;

a) planul P.U.Z. creează în totalitate cadrul pentru ea activitățile viitoare preconizate (de dotări, comerț, depozitare, producție) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea, investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului. Nu se afectează LEA existente.

b) planul de utilizare a terenului liber de 150.816,80 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, CU 474/13.03.2008

- situația de fapt a zonei în care există teren liber pentru numeroase unități productive, de prestări, comerț, transport etc. iar prezența clădirilor va atrage și alți investitori.

c) P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă,

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile - hârtie, carton, sticlă etc. vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/1001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al OU nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O.756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;

- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;

- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape, etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă — ca durată sau frecvență ~ ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (de ex.: cade o sticlă, se sparge sau fisurează dar elementele componente rămân tot nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau sau lucrează oameni.

c) exclus, e la o distanță de peste 20 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a),

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele - ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectată - considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare PSI, hidranți interiori și exteriori, trape de fum, avertizori de incendiu etc.),

f) arealul posibil de afectat eventual o încăpere din construcțiile din incintă o parcare, nu se pune problema de alt areal și nici de valoarea acestuia (cap. 7.8.).

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;

- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, în incinta nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident etc.

- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 60%, rămân în incinta platforme + spații verzi amenajate peste 20%.



g) în zona (și nici pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional, nici terenuri, clădiri cu destinație specifică.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem ca investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață redusă, sub 16 ha / edificabil real ~9,00 ha. Aceasta încadrare este susținută de faptul ca la toate investițiile similare realizate în țară au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul considera ca prezenta documentare P.U.Z. se încadrează în prevederile H.G 1076/2004, cap II, art 5 (3) a HG 1213/2006. anexe și 50/91 republicată, lista A-B care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului.

3.7. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- terenuri proprietate privata de interes local, respectiv Primăria Municipiului Arad;
- domeniu public de interes național - DN7, Centura Nord;
- domeniu public de interes județean DE 193/1, De 1893/3;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate în proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice este teren neutilizat azi pentru construcții.

Terenurile aferente circulației publice vor fi trecute din proprietatea privata a Primăriei sau a persoanelor fizice sau juridice, în proprietatea publica a Primăriei Municipiului Arad, sau a statului.

După realizarea clădirilor se va face apartamentarea cu stabilirea cotei parti de teren ce revine de funcțiune.

4. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G., de a sprijini investițiile publice sau private.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază ca demararea acestei zone cu posibil profil mixt – comerț, dotări, prestări, locuințe servicii, va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cât și privind existența în sudul amplasamentului este una dintre cele mai mari și mai complexe zone industriale existente în municipiu, adiacent DN7 + Centura + Micalaca Est. Din aceste motive considerăm prioritară transformarea sectorului DN 7 (pe întreaga sa lungime) în stradă iar centura să fie mutată mai la Nord cu legături directe atât cu intrarea pe autostradă cât și cu drumul expres Arad – Oradea.

De asemenea, elaboratorul propune ca într-o prima etapă este necesară demararea unor proiecte tehnice și de detaliu, pentru infrastructura și utilități, pentru subzona amplasată în vestul zonei studiate, ca o premisa a demarării (adiacent DN până la CF Arad - Deva + Zona Câmpia Poștei - Grădiște) a unui nou parc - Zona Industrială și din aceste motive considerăm oportuna cuprinderea în PUG a zonei studiate ca trup izolat, dar edificabil, mai ales că zona în care sunt cele patru PUZ-uri ocupă aproximativ 30+% din zonă, deci o proporție substanțială în definirea caracterului zonei.

"COPYRIGHT ! În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr. J519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH. DARIDA I. IOAN, TNA 0600, MEMBRU RUR.

Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub incidența legii dreptului de autor".

Întocmit:

Șef proiect:

arh. IOAN DARIDA

Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistența:

Dipl. ing. DORIN STANCA

Instalații:

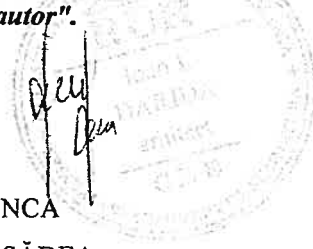
Dipl. ing. VICTOR RĂSĂDEA

Geo

SC Atelier A SRL

Topo:

SC CADASTRU GRUP SRL





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



REGULAMENT
URB

REGULAMENT DE URBANISM

PU.Z.

Construire Parc comercial ROMPARK,

Zona 2

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2008

SC. STACONS SRL, NRC: J02/144/1997, CUI: RO 9330282, Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr. 6
Tel: 0257 212065, 0357 429224. Fax: 0257 212069, E-mail: stacons_arad@yahoo.com, Web: www.stacons.ro



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PUZ - CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK
ZONA 2

Amplasament:

Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+150 Stânga (Vest)

Beneficiar:

GENERAL INVEST SRL

Proiect N°:

18 / 2008

Faza:

P.U.Z.

Conținut volum II:

REGULAMENT DE URBANISM – PUZ, Zona 2

2008



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



**REGULAMENT DE
URBANISM**

RU- 18/2008

Beneficiar:
GENERAL INVEST SRL
ROMPARK ZONA 2
Data 20.03.2008
Pagina IV

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Sef proiect:

arh. Ioan DARIDA

Urbanism si amenajarea teritoriului:

arh. Ioan DARIDA

Rezistenta:

Dipl. ing. Dorin STANCA

Instalatii:

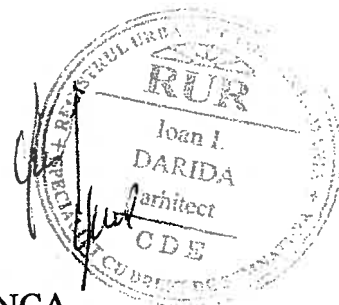
Dipl. ing. Victor RASADEA

Geo:

ATELIER A SRL Arad

Topo:

S.C. Cadastru Grup Romania SRL







**VOLUMUL I:
VOLUMUL II:**

BORDEROU DE VOLUME
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.

BORDEROUL VOLUMULUI II

A. PIESE SCRISE

I.	FOAIE DE CAPĂT.....	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI.....	2
III.	BORDEROUL DE VOLUME	3
IV.	BORDEROUL VOLUMULUI II	4
V.	REGULAMENT AFERENT P.U.Z.	5
1.	DISPOZITII GENERALE	5
1.1.	Rolul Regulamentului local de urbanism	5
1.2.	Baza legala.....	6
1.3.	Domeniul de aplicare.....	6
2.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	7
2.1.	Prescriptii si recomandari generale.....	7
2.2.	Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
2.2.1.	Natura ocuparii terenurilor	7
2.2.2.	Conditii de ocupare a terenurilor	8
2.2.3.	Organizarea circulatiei	9
2.2.4.	Amenintarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban	9
2.2.5.	Protectia lucrarilor edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor.....	10
3.	PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA - ZONIFICARE.....	11
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2.	Prevederi ale P.U.G.	11
3.3.	Valorificarea cadrului natural.....	12
3.4.	Modernizarea circulatiei	12
3.5.	Zonificarea funcțională – Reglementări.....	13
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	15
4.1.	L. Locuirea	15
4.2.	I.S. Investitii si servicii	15
4.3.	I.D. Unitati de productie si depozitare	15
4.4.	C. Cai de comunicatie	15
4.5.	S.P. – Spatii plantate, agrement, sport	16
4.6.	T.E. – Echipare edilitare	16
5.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	16
5.1.	Generalitati	16
6.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.-uri	17
6.1.	Prescriptii generale	17
7.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	20
7.1.	Zona 1	20
7.1.1.	Subzona SA	22
7.1.2.	Subzona SC.....	24

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 2
		RU- 18/2008	Data 20.03.2008 Pagina 1/16

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului de Urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie cu caracter tehnic, care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, proprietate si valorificare.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicita si detaliaza prevederile urbanistice generale ale P.U.G. Arad (datand din 1996) in cazul de fata CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK, Zona 2.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii / HG 525/96; L 350/2004.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in contextul real si evolutiei zonei diferita esential de PUG initial din 1996, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea pe segmente sau in totalitate a acestei documentatii.

1.2. Baza legala

La baza elaborarii regulamentului local de urbanism sta fundamental legislatia U.E. si romana axata pe dreptul de proprietate, dreptul de decizie descentralizata, principiul subsidiaritatii independentei economice de politic, Legea nr. 50/1999, privind autorizarea executarii constructiilor (republicana); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. NR.91/1991, privind formularere, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism – Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT Nr. 91/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L. nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; HG nr. 1076/04 Evaluare de mediu.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Reglementul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in intravilan ,in extravilan, zona fiind extravilanul aprobat prin PUG Arad .

1.3.2. După aprobare zona figurata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.



1.3.3. Zonificarea functionala a zonei este in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale. Aceasta zonificare este in legatura cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent si aliniata la solicitarile concrete conform C.U. nr. 474/13.03.2008 si plansa anexa.

1.3.4. Asigurarea compatibilitatii Funcțiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor conform norme UE cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si Funcțiunea zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute la anexa 1 la prezentul regulament.

Au fost delimitate si respectate conform PUG Municipiului Arad, UTR, respectiv Zona 2, Subzone cu propuneri si prevederile CU.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 2
		RU- 18/2008	Data 20.03.2008 Pagina 2/16

2.

REGULI DE BAZA

PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

2.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona "Construire parc comercial ROMPARK ZONA 2" urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire pe teren liber;
 - dotări de interes local orasenesc, judetean sau regional.
 - institutii si servicii
 - unitati de prestari și industrie nepoluanta, depozitare, anexe, locuințe serviciu
 - amenajari cu spatii verzi
 - cai de comunicatii în incintă și externe,
 - echipare edilitara cu toate utilitățile.

Autorizarea acestor categorii de construcții si amenajari concorda cu prevederile P.U.Z. si regulamentul aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date necesare pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multe obiective prevazute, Primaria orasului va solicita un Plan urbanistic de detaliu pentru zona respectiva.

- Prevederi regulamentare anterioare:
 - intreaga zona luata in studiu se afla in extravilan
 - nu exista construcții in zona studiata.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICA A ZONEI

2.2.1. NATURA OCUPARII TERENURILOR

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului.

1.1 Profilul functional admis:

- Construcții cu funcțiune de dotări ,administrativa, comerciala, de depozitare, de locuire, precum si echipamente legate de functionarea zonei;
- Parcelari de terenuri cu destinatie conform profil admis
- Construcții pentru stationari auto, circulatie

1.2 Profilul functional admis cu conditionari



- Instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile iei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- Funcțiuni paralele – subzone – cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesare pentru asigurarea conducerii si a pazei construcțiilor sau funcționării tehnologice.

Art. 2. Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

- Construcțiile pentru echipare cu instalatii tehnologice altele decat cele prevazute la art. 1.
- Construcții de locuințe, parcelari, altele decat cele prevazute la art. 1.
- Construcțiile in interiorul perimetrelor de protectie a forajelor de apa potabila, depozite de deseuri, LES, etc;

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- Pentru construirea cladiriilor si a instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de eliminare a altor riscuri.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 2 Data 20.03.2008 Pagina 3/16
		RU- 18/2008	

2.2.2. CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Caracteristicile terenurilor:

4.1 Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima : 2 000 mp maxim conform teren valorificabil în PUZ.
- Latimea minima: 30 m .

4.2 Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public sau carosabil de incinta avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile, posesia netulburata.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor in raport cu caile de circulatie

5.1. Construcțiile trebuie sa fie amplasate:

- La aliniamentul construcțiilor existente, in situatia in care nu este indicat aliniament din partea grafica prezentata;
- In retragerea fata de aliniamentul construcțiilor existente
- La aliniamentul indicat in documentul grafic sau regulament

5.3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora este la: drum colector profil transversal conform cu profilele transversale stabilite pentru circulatie, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 0-15 m de regula, coordonata cu functionalitatea cladirii in cauza si conditiile din avize + Codul Civil.

5.4. Distanța minima de amplasare a oricarei construcții fata de caile de circulatie –carosabile ce nu sunt incluse in trama stradala majora = 0 m (drumuri) de la aliniamentul strazii.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei – conform HG 525/96 si Cod Civil.

Art. 7. Amplasarea construcțiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela.

7.1. Fronturile stradale vor fi mentinute in ordin discontinu sau continu.

7.2. Construcțiile pot fi:

- Continue (cuplate)
- Discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel putin egala cu:



- respectand un minim de 5 m daca fatada mai putin inalta are goluri principale
- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 5 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri.

Art. 8. Inaltimea construcțiilor

Inaltimea construcțiilor – exceptie locuințe și birouri este stabilita la maxim 15 m la cornisa, 18m la coama in situatii deosebite, impuse de necesitati tehnologice speciale/estacade, turn racire, elevatoare etc/H=40.00, fara a intra in categoria cladirilor inalte si foarte inalte conf P118/99; dacă este necesar pentru acestea se va întocmi PUD.

Art. 9 Procentul de ocupare a terenului POT maxim admis de 60 %, cladiri, drum, platforme, parcaje, spatii verzi amenajate pe ansamblu zonei de 15,08 ha, conform bilant incinta PUZ propuneri. Zona studiată are 35,54 ha

Art. 10 Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT= 1,50, local 2,00.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 2 Data 20.03.2008 Pagina 4/16
		RU- 18/2008	

2.2.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Art. 11 Circulatii, accese, stationari

11.1 Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face după cele convenite

11.2 Toate construcțiile trebuie sa fie accesibile printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce asigura siguratarea zonei cu maxim dublarea iesirilor la strazile interioare.

11.3 Rampele de aces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor.

11.4. Stationarea vehiculelor aferente construcțiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

11.5. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

11.6. Numarul de parcaje necesare va fi stabilit cu respectarea prevederilor normativelor in vigoare.

11.7. Se vor respecta prevederile NP=51/2001 privind accesibilitata persoanelor cu handicap.

2.2.4. AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI A MOBILIERULUI URBAN.



Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor

12.1. Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului intereselor vecinatatiilor, situurilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fatadele laterale si posterioare a cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- Sunt interzise indicatiile stilistice, mimetismu
- Materialele pentru finisaj exterior pot fi de buna calitate, cu rezistenta in timp si specifice cadrelor arhitectural de tip urban.
- Materialele de constructie destinate a fii acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi;
- Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si alegerea esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracter arhitectural al zonei in care se amplaseaza;
- Volumul si pozitia acestora nu va stanjenii traficul auto si pietonal

12.2. Spatii publice si spatii plantate

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea construcțiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati conform posibilitatii.
- Construcțiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente, la un copac taiat=5 noi
- Orice proiect de construire atrage după sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 40 mp de teren liber. Se va trata ca spatiu verde de regula 20 % din suprafata totala a terenului utilizabil (nu DN sau CANAL) aferent PUZ.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 2 Data 20.03.2008 Pagina 6/16
		RU- 18/2008	

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au finalizat studii de fundamentare, nici anterior, nici concomitent cu elaborarea documentatiei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. intocmit anterior, a enuntat reglementari nerealizate. Zona studiata nu a fost introdusa in perimetrul constructibil al municipiului cu Funcțiuni care se regasesc in Regulamentul P.U.G. al municipiului, respectiv nici terenul de la vest de DN; dar unde sunt deja cladiri noi, cu PUD sau PUZ aprobat.

Prescripții propuse in 1996 prin Regulamentul aferent zonei adiacente:

Cap. 1 – Generalitati

- Funcțiunea dominantă a zonei – dotări, prestări servicii, producție nepoluantă, depozite, etc.
- Funcțiuni complementare – spatii comerciale, locuințe.

Cap.2 – Utilizare functionala

Se vor autoriza lucrari de construcții pe baza unui P.U.D. (la clădiri înalte sau foarte înalte) sau P.U.Z., elaborat si aprobat pentru aceste subzone, pentru modificarea R.L.U. este necesar P.U.Z.

Interdicite temporara cu constructie pana la aprobarea P.U.Z.

Interdicții permanente – nu se vor amplasa construcții in zonele de protectie ale linilor electrice LEA, LES.

Cap. 3 - Conditii de amplasare si conformare a construcțiilor :

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu este asigurat accesul la punerea în funcțiune,
- Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea conditiilor si anexelor.
- Autorizarea executarii construcțiilor este posibila daca exista posibilitatea racordarii la rețele existente sau rețele noi.
- Rețelele sunt proprietatea publica a municipiului sau statului după caz,
- Extinderea de rețele sau marile de capacitate a rețelelor etilitare publice se realizeaza de cei interesati incheiate,
- Autorizarea executarii construcțiilor este emisa de primarie conform legii 50/91,
- Construcțiile zonale se asigura cu parcaje conform HG 525/96, sau SF.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata nu are elemente naturale valoroase , nici vegetatie mare.

Obligatoriul fata de circulatiile majore se vor edifica plantatii de aliniament.

Datorita faptului ca la E si V de amplasament se gasesc amplasate linii aeriene de 110KV și 220kV , zonele de protectie aflate sub cele mentinute sau modificate in etapele urmatoare se vor amenaja ca si spatii verzi, platforme, parcaje. La LES se vor asigura distantele de siguranta.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Reteaua stradala

Se propune realizarea 3 subzone - adiacente și perpendiculare spre Vest la DN / C2 - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Dintre acestea 2 subzone notate de la Sud spre N, cu A, C, sunt proprietatea beneficiarului și sunt cu propuneri urbanistice concrete, cealaltă (B) are proprietari terți, nu sunt obiectul acestui PUZ (lipsa accept proprietar teren).

Concret, se propune:

- DII 1 latura Nord a zonei 2, ce plecând din Est – colector – la Vest în De 1893/3 (modernizat) prin S C
- DII “ aprox latura Sud a zonei 2, paralel (sau suprapus) peste De 1939/1, de la Vest de DN în De 1893/3 prin S A.
- Precizăm: De 1893/3 are relație spre Sud (Zona 3 și 4), spre Vest (Micălaca) și spre Nored (Grădiște) putând deveni o “mediană” a zonei dinspre Arad și DN 7 .



Drumul D0 nu afectează zona cu propuneri, el constituind o axă majoră Est-Vest a întregii zone. Aceste lucrări constituie o primă etapă, ulterior (în funcție de context, solicitări, statut juridic subzona B, (G1), etc. se vor crea / realiza alte conexiuni de drumuri în incintă, întubarea Cn 1987/4 va multiplica aceste posibilități

Nu se propune acces sau relație cu DN (centura), decât în etapa II, G 1 este preluat din CU 1482/06 al Primăriei Municipiului Arad.

Rețeaua stradală este formată din străzi de categoria a IV-a care în secțiune transversală se va păstra astfel:

- parte carosabilă de 6,00 m, câte o bandă de 3,0 m pentru fiecare sens;
- adiacent părții carosabile câte o zonă verde de 1,00-2,50 m necesară amplasării rețelelor de utilități + rigolă (după caz) sau platforme parcaje;
- trotuare cu lățimea de 1,5 m fie pe ambele părți fie numai pe o parte unde nu este justificată amplasarea pe ambele părți.

Structura rutieră propusă va fi alcătuită din 3 straturi de amestecuri asfaltice în funcție de necesități,

Trotuarele adiacente se vor amenaja cu dale FIN - DECOR pe fundație de balast.

Se va asigura accesul auto și pietonal în fiecare incintă cu clădiri noi, de pe CI, C2.

La toate clădirile existente și propuse se vor respecta prevederile N 51/2000 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

Nu se prevăd lucrări majore de sistematizare verticală; cota drum+trotuare existente nu se modifică, se propune la clădiri, cote cu + 0,3 - 0,7 peste CTN (CTS).

Încadrarea imbracamintii de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15x25 cm montate denivelat pe fundație de beton simplu B200.

Panta transversală a carosabilului va fi de 2,5% în forma de acoperiș.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel încât să ducă la volume minime de terasamente și să asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte și alta a carosabilului.

Pentru siguranța circulației se prevede montarea unor indicatoare de reglementarea circulației și aplicarea marcajelor rutiere longitudinale și transversale.

3.5 Zonificarea funcțională - Reglementări

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordială propusă prin prezenta documentație pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare. Datorită:

- Relației cu străzile adiacente inexistente,
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri, fâșii E-V pe 150816,8 mp total, terenuri proprietate dar la 160 m distanță între ele.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ 1 (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).
- Posibilității de a întregii frontul Vest al intersecției DN7 - km.-541 +100 și incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zona,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporană fără negarea - anularea celei vechi existente în apropiere.

Se propune:

- Crearea unei zone Z II - identică cu incinta cu propuneri, delimitată:

N - teren agricol, V - teren agricol, De 1893/3

S - De 1939/1. E- Centura DN7

Considerăm necesară precizarea - valabilă la toate subzonele - a următoarelor:

- conform titlului și conținutului PUZ, Zona 2 nu conține decât elemente legate de realizarea unui parc comercial; **FĂRĂ ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE;**

- procentul de zone verzi de 20% suprafață, specificat în documentație, este din dorința de a asigura zone verzi peste procentul de 2-5% prevăzut în HG 525/1996, Anexa 6, **ȘI NU DATORITĂ PREZENȚEI ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ÎN ZONA CU PROPUNERI**

- Avizul ENEL Distribuție Banat, nr. 19.137/07.05.2008, este favorabil soluției prezentate în documentația de urbanism, soluție care cuprinde atât în această zonă cât și la Zona 3, în zonele de protecție a LEA și LES, spații verzi și parcaje pentru automobile. Parcajele pentru autocamioane, autoutilitare, etc. sunt în afara zonei de protecție. **NU SE PREVĂD CONSTRUCȚII ÎN ZONA DE PROTECȚIE A LEA SAU LES ȘI NICI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A DN 7.** În plus precizăm că avizul CTE nr. 4497/S/3 a Enel Distribuție Banat privind transformarea LEA 20 kV în LES 20 kV din cadrul PUZ Zona 2, conține numai elementele tehnice fără interdicții sau condiții de utilizare a terenurilor.



- Parcajele pentru construcțiile propuse în zonă sunt dimensionate conform HG 525 /1996, Anexa 5. În cazul în care rezolvarea urbanistică-erhitecturală și funcțională impune acest lucru se vor prevedea locuri de parcare și în (sau sub) clădirile propuse pentru asigurarea numărului de parcaje conform normative. Pe planurile cu propuneri sunt figurate parcaje medii de 2,50 x 5,00 m + acces = 20 mp/parcaj. Numărul final se va stabili la AC în concordanță cu destinația concretă a clădirii.

Pe suprafața de 15,02 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată - 35,54 ha).

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

Ea cuprinde 3 subzone, din care:

- 1 subzonă - S B- fără propuneri
- 2 subzone - S A; S C - cu următoarele caracteristici și propuneri urbanistice.

S A teren 99.618,21 mp, delimitată:

N: SB - fără propuneri

E: DN 7

V: De 1893/3

S: De 1939/1.

Pe acest teren - pe lângă drum DII- 1 - se propun pe parcela 1897/1/3 și 1897/1/2 (după transformarea LEA 3S în LES ce pe latura Nord merge până la LEA 2 apoi până la vechiul traseu LEA 3S):

- pe suprafața de teren aferentă se propun 10 loturi edificabile având următoarele caracteristici:

- Lot 1, pe latura Est a parcelei (adiacent LEA 1S) având orientare E-V, Slot = 14.061 mp, Ac = 8400 mp, Ad = 25.200 mp, Vc = 151.200 mc, P - P+2;
- Lot 2 pe latura Est a parcelei (adiacent LEA 1S) având orientare E-V, Slot = 15.087 mp, Ac = 9.000 mp, Ad = 27.000 mp, Vc = 162.000 mc, P - P+2;
- Lot 3, 4, 5, 6 având orientare N-S, S lot mediu = 8.000 mp, Ac = 4.850 mp, Ad = 14.550 mp, Vc = 86.400 mc, P - P+2;
- Lot 7, 8, 9, 10 - la Vest de LEA 3S, orientate N-S, S lot mediu = 8.200 mp, Ac = 4920 mp, Ad = 14.700 mp, Vc = 87.300 mc, P - P+2.

Pe întreaga subzonă rămâne valabil POT max. = 60%, CUT max = 1,8, cu lot minim 4000 mp, front la calea de acces minim 40 ml, loturile sunt subdivizibile cu respectarea caracteristicilor minime respectiv comasabile până la limita subzonei.

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire, - parcaj mediu 20 mp/buc, (în medie cca 15% din suprafață este destinată parcării) + zone verzi (minim 20%) acces DII-1 și De 1939/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului și pe lângă parțiala întubare a Cn 1897/1/12/3 (cca. 70 m) pe latura est respective S-V se propun 2 zone verzi compacte de 0,5 ha respective 0,35 ha. Relația - la ambele subzone - cu DN 7 în etapa finală se va asigura prin drumul colector C, iar clădirile propuse sunt la peste 50 m distanță de DN (practic peste 80 m)

Nu se va afecta zona de protecție indicată de furnizor la LEA, cu clădiri (se va amenaja zona verde, parcaje, etc.), se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinătățile.

Structura constructivă:

- fundații B.A.
- elevații, stâlpi, grinzi, plansee metal și B.A. (monolit sau prefabricate)
- închideri zidărie neportanta (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tamplarie cu geam termopan
- compartimentări gips-carton pe schelet metalic
- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire și a.c.m. cu centrală proprie

pe gaz

Nu se permite în parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului și nici efectuarea de reparații la autovehicule. După necesități, se pot realiza parcaje/garaje și la parter sau demisol

Înălțimea maximă 21,0 m la pazie 18,00, deci nu e clădire înaltă conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8



SB - teren cuprins între SA și SC, fără propuneri urbanistice.

SC - teren 51.198,59 mp lot 1897/1/10 și 1897/1/12/3, delimitat:

N: teren agricol

E: DN 7

S: SB – fără propuneri

V: De 1893/3

Se propun construcții orientate E-V (fațada lungă) cu acces D II 2 și De 1893/3, pe parcele edificabile:

- Lot 1, latura Est spre DN 7 (între LEA 1S și LEA 2S) cu acces strada DII 2, având S lot = 18.909 mp, Ac = 9.275 mp, Ad = 27.825 mp, Vc = 166.950 mc, P- P+2,
- Lot 2, mijlocul subzonei, între LEA 2S și Cn 1894/3 cu acces strada DII 2, având S lot = 16.898 mp, Ac = 10.150 mp, Ad = 30450 mp, Vc = 182.700 mc, P- P+2,
- Lot 3, capătul Vest cu acces strada DII 2 și De 1893/3, având S lot = 14.376 mp, Ac = 6.568 mp, Ad = 19.700 mp, Vc = 118.224 mc, P- P+2,

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire, – parcaji mediu 20 mp/buc, (în medie cca 15% din suprafață este destinată parcării) + zone verzi (minim 20%) acces DII-2 și De 1893/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului.

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri (se va amenaja zona verde, parcaje, etc.), se vor respecta prevederile Codului Civil art. 611-620, privind vecinătățile.

Structura constructivă:

- fundații B,A.
- elevații., stâlpi, grinzi, plansee metal si B.A. (monolit sau prefabricate)
- inchideri zidărie neportanta (cărămida sau B.C.A.), panouri tristrat + tamplarie cu geam termopan
- compartimentări ghips-carton pe schelet metalic
- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje,
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire si a.c.m. cu centrala proprie

pe gaz.

Nu se permite în parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului și nici efectuarea de reparații la autovehicule.

Înălțimea maximă 18,0 m la pazie 15,00 deci nu e clădire înaltă conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

Caracteristicile definitive se vor stabili prin AC sau PUD după caz, cu respectarea indicatorilor din documentație și în concordanță cu condițiile din avize respectiv acordurile cu vecinii.

Se poate realiza etapizat, ca și la SA, minim edificat 60% din PUZ.

Se asigura 210 parcaje.

Nu se permite în parcaje depozitarea, manevrarea combustibilului și nici efectuarea de reparații la autovehicule, în funcție de profil sau necesități, se pot realiza și locuințe de serviciu, conform L. 114/1996.

Înălțimea maximă 18,0 m la pazie 15,00 deci nu e clădire înaltă conform P. 118/1999, se va respecta L.50/2001, caracteristicile finale se vor stabili la Ac.

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

Bilanțurile sunt făcute cumulativ pentru etapa I (subzonele A, C.).

În caz de necesitate parcajele și zonele verzi aferente zonei, pot fi și ele utilizate temporar pentru expoziții sau acțiuni de promoție.

Varianta finală se va stabili la A.C., minim edificabil 60% din indicii PUZ la clădiri, 40% amenajări exterioare, drum, zone verzi.



BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

INCINTA CU PROPUNERI -150.816,8 mp - S A+S C

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	9,04	59,95
2	Carosabil	0	0	0,67	4,44
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	2,30	15,25
4	Spații verzi amenajate	0	0	3,0316*	20,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0,09	0,6	0,04	0,26
7	Teren agricol	14,9916	99,40	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	15,0816	100	15,0816	100

* din care 0,72 ha sub LEA + protecție 0,22 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

ZONA STUDIATA -35,54 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	9,04	25,44
2	Carosabil	0,89	2,50	1,56	4,39
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	2,34	6,58
4	Spații verzi amenajate	-	-	3,03	8,53
5	Spații verzi neamenajate	0,31	0,872	0,31	0,87
6	Canale	0,42	1,18	0,38	1,07
7	Teren agricol	33,90*	95,39	18,86	53,06
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,058	0,02	0,06
9	Total general	35,54	100	35,54	100

* din care sub LEA 4,14 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	25,46 %
C.U.T.	0	0,80



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

4.1. L. Locuirea

Subzone : locuințe individuale P+M , S+P+1M
Locunțe colective P+2-3M

LI
LC

4.2. I.S. Instalatii si servicii:

Subzone : - construcții administrative, bancare
- construcții comerciale
- construcții de cult
- construcții de invatamant
- construcții de cultura
- construcții de sanatate
- construcții asistenta sociala
- alte categorii de institutii publice sau servicii

4.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone: - industrie nepoluanta, anexe, depozitare, servicii, prestari etc.

4.4. C. Cai de comunicatie

Subzone : - cai de comunicatie rutiere DN
- cai de comunicatie drum cat. II, III.

4.5. S.P. – Spatii plantate, agrement, sport

Subzone: - parcuri
- Sport
- perdele protectie
- agrement.

4.6. T.E. – Echipare edilitare

Tipuri: -apa
-canal menajer
-canal pluvial
-electrice
-gaze
-telecomunicații
-apa incendiu
-statie pompare
-zone pentru gospodarie comunală.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5.1. Generalitati

Funcțiunea principala in zona de dotări , depozitare, comert, prestari servicii si activitati conexe ; locuințe in etapa II .

Funcțiunea propusa fiind si locuirea, ne vom referi la caracteristicile principale pentru aceasta funcțiune, respectiv Funcțiunilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzatoare Funcțiunilor de interes orasenesc sau specifice arterei de penetratie in oras, precum si celor decarter vor fi precizate in documentatiile autorizitei de construire.

Funcțiunii principale i se pot asocia Funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabileste procentul maxim din aria utila a cladirilor care este destinata Funcțiunilor complementare: 80 %

De la data aprobarii Regulamentului, aceste procente trebuie respectate in toate etapele realizarii cladirilor noi, in sensul nedepasirii procentului maxim admis Funcțiunilor complementare.

5.2. Calculul Ad, Ac, Au se face conform STAS/95. In calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit adica acele incaperi (separate) care au simultan urmatoarele caracteristici pentru locuințe de serviciu: - lumina directa,

- suprafata pardoselii min 9.00mp,
- inaltimea libera de 2.5m pe minimum 2/3 din suprafata pardoselii,
- nivelul pardoselii in intregime deasupra nivelului terenului.



5.3. Activitatile complementare permise in cladirile de locuire et. II sau mixte sunt:

- comert en-detail zilnic,
- birouri, farmacii, laboratoare medicale etc.,
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale.

5.4. Activitatile complementare interzise in cladirile de locuire sunt:

- cresa, gradinita (cu mai mult de 15 copii),
- scoala,
- service auto,
- spalatorii auto,
- parcaje si garaje pentru utilaje agricole,
- depozite independente deschise,
- comert alimentar (restaurante, cofeterii, baruri, cu mai mult de 25 de mese si cu acces in curtea cladirii).

5.5. Activitatile complementare cuprinse in cladirile anexe si admise sunt:

- garaje pentru 1-5 autoturisme,
- depozitul necesar activitatii autorizate.

5.6. Activitatile complementare interzise in cladirile anexe sunt:

- parcare sau gararea masinilor agricole,
- adapostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci),
- amenajarea de depozite.

5.7. In toate parcelele construibile din U.T.R., procentul din aria utila a cladirilor care trebuie sa fie folosita este o cifra standard (minimal): 50 %, ia putand fi majorata de catre investitori pana la 100 % din aria utila. Aceasta cifra se precizeaza in A.C. pentru a fi inregistrata in autorizatia de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvari regulile generale si particulare de construibilitate se definesc separat, distinct in prevederile aferente U.T.R.-ului.

5.8. Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Consiliul Local al Municipiului Arad.

Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminoarea suprafetei standard de la 50 %, in scopul maririi procentului destinat Funcțiunii complementare in care solicitantul acestei schimbari foloseste spatiul construit pentru activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre Consiliul Local.

In acest caz, autorizarea construirii se face după urmatorul flux: aprobare PUZ – certificat de urbanism – PUD aprobat – PAC – autorizatie de construire.

5.9. In termen de 12 luni de la data aprobarii prezentului regulament, persoanele care desfasoara activitati care nu incadreaza in activitatile permise de regulament, isi vor inceta activitatea.

6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM U.T.R.- uri.

6.1. Prescriptii generale :

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentul local de urbanism, RLU, aferente PUZ, se propune (o data in mentinerea gruparii pe UTR) impartirea teritoriului aferent UTR in zone si subzone, ale caror limite , recent materializate după

- Funcțiunea dominanta si
- axele strazilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza.

A rezultat astfel un numar de 1 zona , impartita la randul ei, in subzone/sectoare 23 cu minim 59 parcele. Pentru fiecare din aceste zone si subzone, s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii competeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele si subzonele cu caracteristici similare , sunt formulate si aplicate prescriptii identice (conform GM 010 / 2000 pag 25 aliniat ultim). Coeficientul de spatii verzi amenajate este de regula 20% din suprafata de teren valorificabila (in incinta parcelei cu propuneri in afara domeniului public), conform prevederi RLU pentru subzone, aliniat ultim.

Zona este prezentata pe suport grafic distinct – planse colorate – si fiecare subzona are bilantul teritorial defalcat :

Z2 : 15,02 ha, cu

SA - suprafata 99.618 mp,

SC – suprafata 51.198 mp ,

Parcelele sunt distincte pentru cladiri, drum, platforme, parcaje, zone verzi,ele se pot cumula sau subimpartii după caz, până la limita lotului.



**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

INCINTA CU PROPUNERI -150.816,8 mp - S A+S C

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	9,04	59,95
2	Carosabil	0	0	0,67	4,44
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	2,30	15,25
4	Spații verzi amenajate	0	0	3,0316*	20,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0,09	0,6	0,04	0,26
7	Teren agricol	14,9916	99,40	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	15,0816	100	15,0816	100

* din care 0,72 ha sub LEA + protecție 0,22 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	60%
C.U.T.	0	1,8

ZONA STUDIATA -35,54 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	9,04	25,44
2	Carosabil	0,89	2,50	1,56	4,39
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	2,34	6,58
4	Spații verzi amenajate	-	-	3,03	8,53
5	Spații verzi neamenajate	0,31	0,872	0,31	0,87
6	Canale	0,42	1,18	0,38	1,07
7	Teren agricol	33,90*	95,39	18,86	53,06
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,058	0,02	0,06
9	Total general	35,54	100	35,54	100

* din care sub LEA 4,14 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	25,46 %
CU.T.	0	0,80



7. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

7.1. ZONA 2

Date de recunoastere

Z2 : 15,08 ha, cu

SA - suprafata 99.618 mp,

SC- suprafata 51.198 mp,

SB nu cuprinde propuneri urbanistice, deci nici bilanș sau regulament.

Apreciem ca recomandabilă o destinație corelată cu prevederile din prezenta documentație și pentru subzonele fără propuneri.

·Deci total 2 subzone cu propuneri, diferite ca si suprafata.

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.=60% maxim

- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,8 maxim

- Functiune dominanta: dotări majore, prestari servicii, comert, activitati auxiliare.

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	9,04	59,95
2	Carosabil	0	0	0,67	4,44
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	2,30	15,25
4	Spații verzi amenajate	0	0	3,031*	20,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0,09	0,6	0,04	0,26
7	Teren agricol	14.9916	99,40	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	15,0816	100	15,0816	100

* din care 0,72 ha sub LEA + protecție 0,22 ha

Delimitare:

Nord: S B,

Est: DN 7

Vest : Cn 1893/3,

Sud: De 1939/12

Regimul juridic propus al terenului :

- Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice: 1 zona, 2 subzone.

- Domeniul public al Primariei: - terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale, spatii verzi stradale, parcaje din in afara incintelor.

- Domeniul public al statului – DN7

Recomandări:

- Respectarea funcțiunilor propuse,

- Imagine arhitecturala personala, specifica funcțiunilor din zona,

- Asigurarea parcajelor din incinta.

- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii

- Reanalizarea situatiei terenului in situatia modificarii rolului centurii (ca statut juridic in strada proprietatea primariei)

Restrictii:

- Interzicerea schimbarii funcțiunilor dominante

- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii

- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare

- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile

- Amplasarea de unități poluante.



7.1.1 SUBZONA SA

Date de recunoastere : suprafata teren: 9,96 ha ,

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.= 60 % et I
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,8

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	5,97	59,93
Carosabil	0	0	1,03	10,4
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,95	9,60
Spații verzi amenajate	0	0	2,01	20,18
Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
Canale	0	0	0	0
Teren agricol	9,96	100	0	0
Total general	9,96	100	9,96	100

Delimitare:

Nord: fără propuneri
Vest : De 1893/3

Est: DN 7
Sud: De 1939/1

Regimul de proprietate al terenului: domeniu privat conform plansa.

Regimul de aliniere: similar cu Z2, cu aliniamentul propus de frontul stradal, respectiv minim 6 metri de cladirile din vecinatate.

Regim de inaltime: P-P+2, H max 18,00, local 40,00

Acces pe parcela: de pe strazile adiacente/DN7, colector, D II 1, De 1893/3, De 1939/1

Materiale de constructie :

- structura de rezistenta : la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului
- finisaje : la alegerea beneficiarului și a proiectantului, conferind personalitate distincta fiecarei cladiri

Recomandari:

- Respectarea Funcțiunilor propuse
- Imagine arhitecturala personala, specifica Funcțiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor din incinta.
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
- Respectarea aliniamentelor si a zonelor de protectie propuse.
- Gruparea Funcțiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic.
- Activitati nepoluante.
- Reanalizarea situatiei terenului in situatia modificarii rolului centurii(ca statut juridic in strada proprietatea primariei)

Restrictii:

- Interzicerea schimbarii Funcțiunilor dominante
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii – peste 1 an.
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, car egenereaza zgomote, trepidatii,
- Menținerea zonelor de protecție a LEA, conform aviz.

Plantatii:

- Aliniament 1-3 randuri de arbusti in fata cladirilor spre strada, 2-5 spre DN7
- Arbori ornamentali, pomi in incinte
- Gard viu si gazon.

Pe ansamblul dar și pentru fiecare clădire, etapizarea execuției (dacă Funcțiunea o permite) soluțiile de PT și detaliu, respectiv indicii efectivi de drum și spații verzi se stabilesc odată cu autorizația de construire, după aprobarea PUZ, cu atenție sporită pentru imaginea nou creată..

7.1.2 SUBZONA SC

Date de recunoastere:

- suprafata teren: 5,12 ha
- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.= 60%, Etapa I
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,8

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prest[ri	0	0	3,06	59,93
Carosabil	0	0	0,49	9,64
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,54	10,44
Spații verzi amenajate	0	0	1,03	20,07
Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
Canale	0	0	0	0
Teren agricol	5,12	100	0	0
Total general	5,12	100	5,12	100

Delimitare :

Nord: SC teren agricol
Vest : De 1893/3

Est: DN 7
Sud: SB – fără propuneri

Regimul de proprietate al terenului: domeniu privat al persoanelor fizice si juridice.

Regimul de aliniere: similar cu Z2, cu aliniamentul propus de frontul stradal, respectiv minim 5 metri de cladirile din vecinatate.

Regim de inaltime: P-P+2, H max 18 m, local 34,00m

Acces pe parcelă: de pe străzile adiacente, DN 7, Colector, De 1893, D II 2.

Materiale de constructie:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului

- finisaje : la alegerea beneficiarului si a proiectantului, conferind personalitate fiecarei cladiri

Recomandari:

- Respectarea Funcțiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
- Respectarea aliniamentelor si a zonelor de protectie propuse.
- Gruparea Funcțiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic.
- Activitati nepoluante.
- Reanaliza situatiei terenului in situatia modificarii rolului centurii (ca statut juridic in strada proprietatea primariei)

Restrictii:

- Interzicerea schimbarii Funcțiunilor dominante
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii – peste 1 an.
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, car egenereaza zgomote, trepidatii,
- Menținerea zonelor de protecție a LEA, conform aviz.

Plantatii:

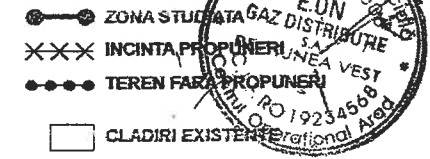
- aliniament 1-3 randuri de arbusti in fata cladirilor spre strada, 2-4 randuri la DN
- Arbori ornamentali, pomi in incinte
- Gard viu si gazon.

Pe ansamblul dar si pentru fiecare cladire, etapizarea executiei (daca Funcțiunea o permite) solutiile de PT si detaliu, respectiv indicii efectivi de drum si spatii verzi se stabilesc odata cu autorizatia de construire, după aprobarea PUZ, cu atentie sporita pentru imaginea nou creata.

Întocmit : Dipl. Arh. IOAN DARIDA

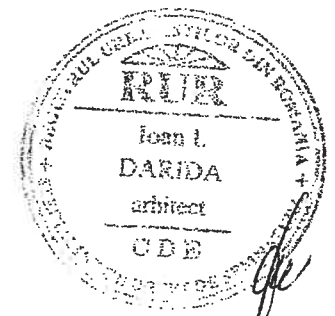
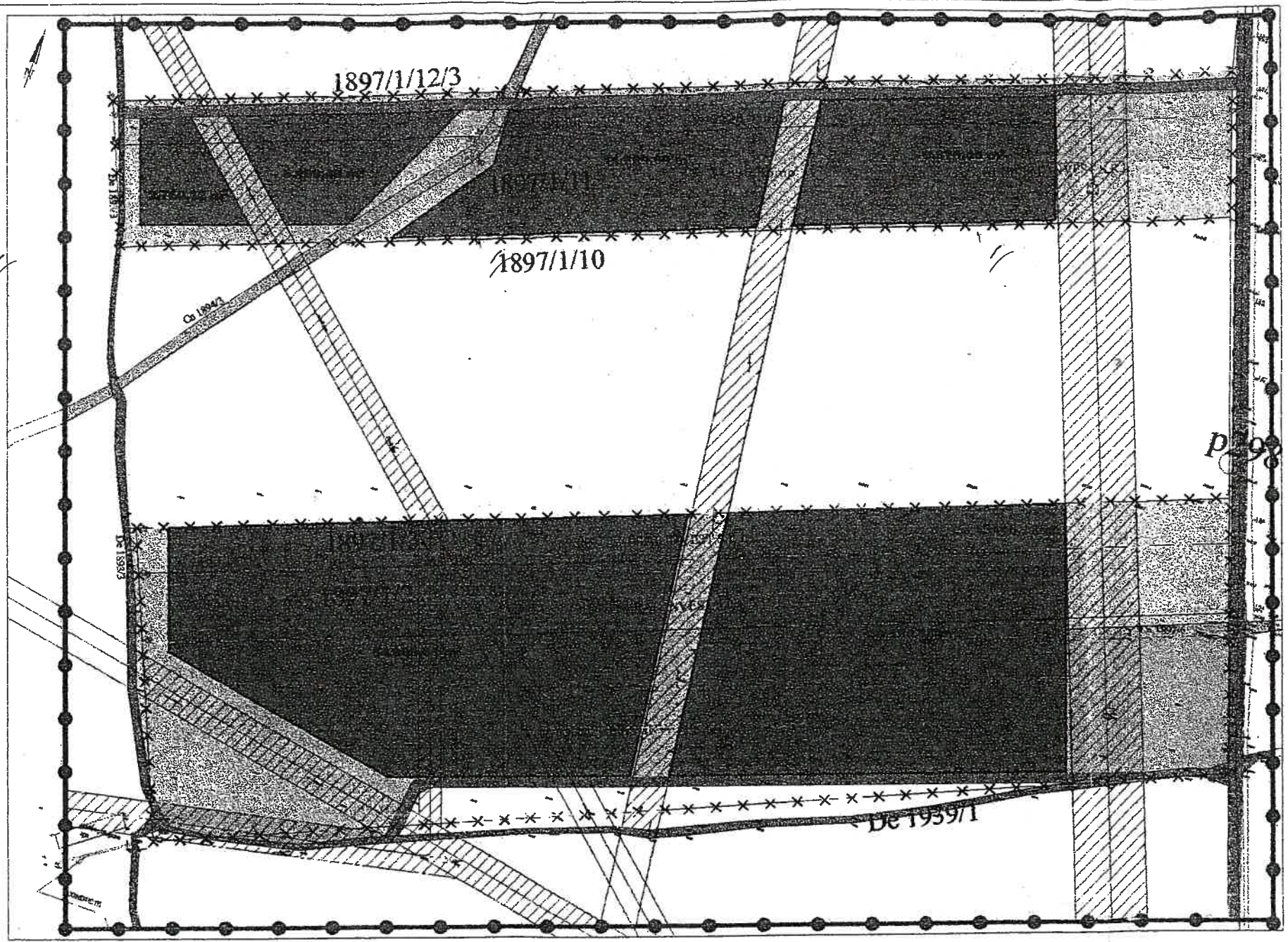
**CONSTRUIRE PARC COMERCIAL
ROMPARK ZONA 2
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
E.ON Gaz Distribuție**

SOCIETATEA DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII LARAD ENG & DOC TEHNICE



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- ××× INCINTA PROPUNERI SA
- TEREN FARA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- DOTARI
- SERVICII, DEPOZITE, PRESTARI
- TEREN AGRICOL
- ▨ CANALE
- ▨ ZONE VERZI AMENAJATE
- ▨ ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ▨ DRUMURI, CAROSABILE
- ▨ PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ▨ ZONA PROTECTIE L.E.A.
- SA SUBZONA PROPUNERI
- SB SUBZONA FARA PROPUNERI
- ↔ SENS CIRCULATE
- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- ▭ RIGOLA
- ▭ CAMIN APA
- ▭ CISMEA
- ▭ CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE
- CANAL



22352

STACONS PROIECTARE ARHITECTURA INGINERIE		Strada 210133, B-3A, Decebal, Nr.6 1010005/212065, 0257/420224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_419@yahoo.com Tel: 0257/420224 CUI: RO 19234558	Beneficiar: SC GENERAL INVEST SRL	Proiect nr. 18/2008	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	NUME arh. Darida Ioan arh. Darida Ioan Cosmin Ite	SEMNATURA 	Scara: 1:2000 Date 09/2008	Titlu proiect: CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK-ZONA 2 Avud, Comuna Masu, J17 In. 5114133 (EST) Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.Z. Planșă nr. 02 A