



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INVESTITOR PROPRIETAR	S.C. ROWO S.R.L. S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	IUHASZ CSABA
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	ETAPA II 491/2021
NR. PROIECT SUBPROIECTANT DATA ELABORĂRII	04/2022 Octombrie 2022





1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda societății comerciale ROWO S.R.L., în vederea amenajării incintei cu construcții destinate spațiilor de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 521 din 30 martie 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Arad, F.N., în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, calea 1, între km 539+347 – km 540+397 și identificat prin extrasele C.F. nr. 307074 și 306756, Jud. Arad.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. se bazează pe solicitările investitorului respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone de servicii, realizat astfel încât să se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;

Asigurarea acceselor carosabile în zonă;

Sistematizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de constructibilitate
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente
- Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei
- Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

-Construcții pentru servicii (stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări



ale incintelor propuse), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

- b) Construcții de cabine-poartă de control, copertine;
- c) Construcții tehnico edilitare;
- d) Împrejmuiri perimetrare
- e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- f) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații

verzi și plantate;

g) Parcare securizată cuprinde platformă carosabilă cu 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate zonei de servicii, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
- j) Amenajare accese din autostada A1;

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și actualizată, și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentații urbanistice

- PUG Municipiul Arad

Pentru amplasamentul studiat, aflat în intravilanul municipiului Arad nu există prevederi PUG.

- Certificat de urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 pentru PUZ și RLU Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720

B. Studii de fundamentare

- Ridicare topografică efectuată în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretărirea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare - nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Incinta studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, la est de autostrada A1-





ByPass Arad și se învecinează la EST și Nord cu terenuri arabile și zone de locuințe.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan, drum de exploatare DE 2585, locuințe;

Sud: Autostrada A1, DE2576, CF NR.317125(teren arabil în intravilan);

Est: drum de exploatare DE 2579 și terenuri arabile în intravilan, LEA 110 KV, strada Spicului, strada Sigismund Borlea;

Vest: autostrada A1-ByPass Arad și terenuri arabile în intravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorită depunerilor de deșeuri necontrolate în timp, nivelmentul terenului natural este cuprins între 109 MNM și 110 MNM.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Lipsa de spații verzi;

- zone verzi cu rol de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

2.3.1. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră din zona studiată se desfășoară în prezent pe Autostrada A1.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din drumul de exploatare DE 2579 având categoria 4.

Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării într-o zonă fără trotuare.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din autostrada A1 prin amenajarea unor benzi de decelerare și accelerare conform planului de situație.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile analizate au folosința "arabil în intravilan", conform Extraselor de carte funciară.

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de terenuri arabile, căi de comunicație (carosabile), drumuri de exploatare, canal și zona rezidențială.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă, realizarea investiției nu afectează vecinătățile.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Principalele caracteristice ale funcțiilor ce ocupă zonă studiată:





În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Autostrada A1, drumuri de exploatare și strazile Sigismund Borlea și Colonistilor;
- Rețele edilitare – subterane și supraterane (rețele de transport energie electrică aeriene);
- Canalele din zona autostrăzii;
- Terenuri arabile în intravilan;
- Zona rezidențială

În situația actuală, procentul de ocupare a terenurilor studiate este 0,00% și coeficientul de utilizare a terenurilor este 0,00.

Relaționări între funcțiuni

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile și drumuri. La nord-est de amplasament se învecinează cu o zonă rezidențială.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Zona în studiu nu are organizate spații verzi în parcuri sau scuaruri individualizate.

Folosința actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafața totală de 42234,00 mp, și este compus din 2 parcele cu categoria de folosință arabil în intravilan conform extraselor de carte funciară.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Incinta propusă pentru reglementare are destinația actuală de arabil în intravilan.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspect calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții, la nord-est de amplasamentul studiat.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În stadiul actual al dezvoltării, zona nu oferă servicii pentru zonele vecine, respectiv pentru autostrada A1.

Asigurarea cu spații verzi

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza autostrăzii A1, de la limita asfaltică a drumului și până la limita de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Nu există fond construit în incinta studiată.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7\text{sec}$. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.





În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, iar căile de comunicație carosabile aparțin domeniului public.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate în zonă sunt:

- Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare;
- Existența unui fond construit în mare parte compus din case de tip rural P sau P+1, P+M în imediata vecinătate;
- Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe căile de comunicație majoră;
- Lipsa trotuarelor;
- Spațiile verzi neamenajate corespunzător;
- Zone verzi cu rol de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială;
- Zona studiată este parțial nereglementată din punct de vedere urbanistic;
- Zona studiată este traversată de o linie electrică aeriană, în partea de nord a amplasamentului studiat.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

De-a lungul autostrăzii A1 există decantoare cu separatoare de produse petroliere, bazine de retenție.

În incinta studiată propusă pentru reglementare, nu există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico-edilitare punctuale.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.





Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- restricțiile aferente privind amplasarea construcțiilor față de autostrada A1.
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul de oportunitate.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic și poate fi asigurat cu utilitățile necesare

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Pentru amplasamentul studiat, aflat în intravilanul municipiului Arad nu există prevederi PUG.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul aferent investiției propuse nu este ocupat de construcții, el fiind teren arabil.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Analiza situației existente cu prezentarea disfuncționalităților, condiționează propunerile de urbanism pentru o organizare optimă a teritoriului, cu asigurarea unui grad maxim de ocupare a terenului și respectarea legislației în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la incinta propusă pentru reglementare se va realiza din Autostrada A1.

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

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

Accesul rutier la zona de servicii se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire, pe calea 1.





În incinta propusă pentru reglementare se vor realiza: circulații carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare securizată pentru autocamioane și autoturisme, și trotuare perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zona de servicii; circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și ieșire în autostradă.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pană de racordare de 75.00 m, o bandă de ieșire din flux de 75.00 m și o bandă de decelerare de 225.00 m cu lățimea de 3.50 m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea începe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad și se termină la km 539+347-km 540+397 (direcția de mers).

După parasirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotată cu construcții comerciale, construcții de servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stație distribuție carburanți, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare și va avea o lățime de 7,00 m. În raza de racordare la accesul în bretea paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și cai de circulație interioară. Atât platformele de parcare cât și caile de circulație interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton și a straturilor de fundație a structurii rutiere se va determina în urma unui calcul de dimensionare care va ține cont de condițiile de teren.

Caile interioare de circulație pe platforma de parcare vor fi de 7.00. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulație vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure în spațiu suficient pentru parcare autocamionelor. Lățimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajate oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita înscrierea autocamionelor în spațiul destinat parcarii. Circulația pe platforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

În interiorul spațiului securizat pentru parcare se prevăd și următoarele:

- amenajarea unor clădiri destinate soferilor cu funcțiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spălarea autocamionelor.





Parasirea platformei de parcare securizate se va face controlat după achitarea taxei de parcare. Iesirea se face către breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada.

Atât ieșirea din cat și accesul la autostrada se va realiza cu structura rutieră identică cu cea a autostrazii, iar la intrări se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocalizate și realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

La subtraversare cablurilor ITS și de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecție a acestora.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostrada corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

Căile de circulație pe platforma de parcare destinată autoturismelor vor fi amenajate cu o structură rutieră elastică cu îmbracaminte asfaltică. Platformele de parcare se vor amenaja cu îmbracaminte din dale de beton. Structura rutieră va fi dimensionată corespunzător ținând cont de condițiile de teren.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

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

- Drumurile de incintă (circulație privată)
- Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numărul de locuri de parcare se vor determina conform prevederilor cuprinse în R.L.U. aferente utilizării funcționale a terenului.
- În vederea dezvoltării urbane se propune amenajarea de bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus spre reglementare.
- Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de 356.606,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajări accese din autostrada A1 care vor asigura accesul la incinta propusă pentru reglementare, realizarea unui drum pentru accesul la incinta identificată prin CF nr 317125 ,extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 42.234,00mp, **cuprinzând**





terenurile cu extrasele de CF nr. 307074 și 306756,. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Stației peco, servicii, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

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

Cci - Cai de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții;

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
- - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare





și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;
SVb - Zone verzi de protecție

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE**ZS –
ZONĂ DE SERVICII**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcuri,parcari securizate, circulații pietonale	0,00	0,00	23.228,70	55,00
02.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
TOTAL GENERAL		42.234,00	100	42.234,00	100

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare
- Retragera minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
 - Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări





edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

- Este admisă edificarea pe retragerea de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:





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

Construcții comerciale

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

Construcții administrative

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

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max.

P+3Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului.





3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Instalațiile nou propuse se vor racorda la rețelele existente în zona străzii Cetății atât electrice cât și sanitare și canalizare.

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe amplasament se propun puturi forate pentru alimentarea cu apa potabila a obiectelor sanitare din cladiri, pentru refacerea rezervei de incendiu si pentru intretinerea zonelor verzi si carosabile.

Odată cu implementarea unei rețele de distribuție apă potabilă în apropierea zonei, obiectivul studiat se va branșa obligatoriu la rețea.

3.6.2. Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în canalizarea menajeră existentă din zonă.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperisul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de lângă gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare.

Pentru incinta studiată se propune un sistem de colectare si după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare, ce are rolul si de rezerva de apa pentru stingerea incendiilor;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

3.6.4. Alimentare cu apă în caz de incendiu





Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și a hidranților interiori se realizează de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei stații de pompare subterane (alcătuită dintr-un grup de pompare cu pompe active și pompă de rezervă). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD.

Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEHD.

Hidranții exteriori propuși sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua de apă rece potabilă, alimentată din căminul de apometru. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Se va realiza prin intermediul sistemului de ventilație, a unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea investiției se configurează necesitatea extinderii rețelei de distribuție publică cu un cablu subteran LES 20 kV, alimentat din rețeaua publică aeriană LEA 20kV, aparținând Enel, existentă în zonă și amplasarea unui punct de conexiune și măsură la limita proprietății.

3.6.7. Gospodărie comunală

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;





- sursele de apă menajeră sunt deversate în canalizarea menajeră publică, existentă în zona studiată;
 - apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în canalizarea pluvială existentă. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică;
 - epurarea și preepurarea apelor uzate - apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a orașului;
 - nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, și cămine și se vor deversa în bazinul de retenție propus care are rolul și de stație de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate, din fața amplasamentului.

Apele provenite de pe acoperișul clădirilor sunt considerate ape fără impurități și se vor colecta printr-o rețea de cămine și de conducte din PVC tip SN4.

Apele pluvial colectate de pe clădiri se vor deversa gravitațional în bazinele de retenție propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse, platformele de parcare și drumurile din incintă și cele de acces sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și de conducte din PVC tip SN4.

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluvial impure provenite de pe platformele de parcare și drumuri, vor fi trecute prin separatoare de nămol, de hidrocarburi și produse petroliere.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat de firma specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.





3.7.6. Zona verde cu rol de protecție

Sunt propuse zone verzi cu rol de protecție pentru a delimita zona propusă față de zona de locuințe, și de terenurile arabile.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul.

3.7.8. Încadrarea în prevederile P.U.G.

Propunerile prezentului P.U.Z. se încadrează optim în prevederile P.U.G. Arad deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei.

Rețelele edilitare din zona oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Viitoarele investiții în zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată circulația de pe drumul adiacent.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicații, zonele învecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.8. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național și local, și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, iar căile de comunicație carosabile cu zonele de protecție aparțin domeniului public.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Tipul de proprietate a terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația lor.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, parcuri, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar și nu se dorește cedarea acestora domeniului public.



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

3.10. Înscrierea în prevederile P.U.G.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din P.U.G. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

3.11. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea rețelelor edilitare de incintă și extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică;
- realizarea racordurilor de acces la incinta propusa pentru reglementare din autostrada A1;
- dotări de interes local – servicii, comerț, cazare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

3.12. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv orașului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z. considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M. Arad;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire - a unor soluții arhitectural - peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE

