

NR. 369 / 4. 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 III, – 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. 19 /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.52004 din 4. 11. 2008 ;
-raportul nr. ad.52004 din 4. 11 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru ,, CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA III, – Arad – Centura Nord km 541,, beneficiar S.C.GENERAL INVEST SRL. --, cu sediul in strada C. Noica, nr. 3, proiect nr. 19/ 2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh. Darida Ioan .

-rapoartele comisiilor de specialitate ;
-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată, cu modificările si completările 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, republicată,cu modificările și completările ulterioare adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă prin avizul tehnic nr.43 din 20.10.2008 PUZ - Construire parc comercial ROMPARK – ZONA III – Arad- Centura Nord km 541,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic de Zona ,,CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA III - Arad – Centura Nord km 541,, beneficiar S.C. GENERAL INVEST SRL, -Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr.3, proiect nr. 19/2008, 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

+0 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 52004/Ao/ 7.11. 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA III „ Arad – Centura Nord, DN7- km 541 stanga(Vest) ,beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L., Oradea, str. C. Noica, nr. 3, bl. X 3, sc. A, AP. 13, proiect nr. 19 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. Darida I.

Având în vedere că, au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 468/05.03.2008 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 III,- 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. 52004 /Ao/ din 7.11 2008

R A P O R T

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE
PARC COMERCIAL ROMPARK – zona III,, -Arad – Centura nord ,
km 541, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST SRL –Oradea,
strada C.Noica, nr.3, bloc X3, sc. A, ap. 13.**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 468 /05.03.2008.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, la Nord-Est de cartierul Micalaca, pe latura exterioara – est – a centurii, la km 541(centura Nord – PUZ SDC ROMPETROL) si De 1939 /1 situat Vest de teren. El are o suprafata studiata de 11,84 ha, incinta cu propuneri concrete 3, 753 ha Terenul este delimitat astfel:

- Nord-teren agricol.
- Est -DN 7, km 541.
- Vest - De 1893 / 3 apoi Cn 1890 / 3.
- Sud -teren agricol.

Terenul nu are racord direct la drumurile nationale din zona, este lipsit de vegetatie de talie medie sau inalta.

Pe teren nu sunt constructii, nu exista utilitati, retele electrice adiacente sau cuprinse .

Pe terenul respectiv se va realiza zona cu elemente legate de realizarea unui parc comercial, FARA ACTIVITATI INDUSTRIALE.

Astfel se propune :

Crearea unei zone Z III – identica cu incinta cu propuneri, SA delimitata:

Nord –teren agricol ,

Vest- teren agricol, De 1893 / 3, Cn 1890/3.

Est – Centura DN 7 ,

Sud –teren agricol.

Pe suprafata de 3,753 ha, avand indicii calculati conform date P.U.Z.

Zona III (zona studiata are 11, 84 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, parcaje, accese carosabile. Functiunea dominanta: dotari majore, prestari servicii, comert, activitati auxiliare.

Nu se va afecta zona de protectie indicata de furnizor la LEA, cu cladiri se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinatatile.

Ea cuprinde o zona ,din care:

SA-teren 3,753 ha, delimitata :

Nord :teren agricol.

Vest : De 1893/3.

Est : DN 7.

Sud :teren agricol.

Se prevad 2- 10 loturi, pentru constructie de locuinte in regim de inaltime P-P+2E-3 H max 18,00, local 40,00.

Acces pe parcela : de pe strazile adiacente DN 7, collector, D3, De 1930, De 1900.

Materiale de constructie : la alegerea proiectantului.

Recomandari :Respectarea functiunilor propuse.

Imagine arhitecturala personala, specifica functiunilor 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 functiunilor anexe opuse 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 functiunilor dominante.

Interzicerea amplasarii constructiilor provizorii –peste 1 an.

Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare.

Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate constructiile.

Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, care regenereaza zgomote, trepidatii.

Plantatii: Aliniament 1-3 randuri de arbusti in fata cladirilor spre

strada, 2-5 spre DN 7.

Arbori ornamentali, pomi incinte.

Gard viu si gazon.

Pe ansamblul, dar si pentru fiecare cladire, etepizarea executiei solutiile de PT si detaliu, respective indicii efectivi de drum si spatii verzi se stabilesc odata cu autorizatia de construire, dupa aprobarea PUZ, cu atentie sporita pentru imaginea nou creata.

.Zona III, va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atat economic cat si privind existenta in sudul amplsamentului 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



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



2

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE: CONSTRUIRE PARC COMERCIAL „ROMPARK”
Zona 3

AMPLASAMENT: Arad, CENTURA NORD, KM 541

BENEFICIAR: SC GENERAL INVEST SRL

PROIECTANT: SC STACONS SRL

PROIECT NR: 19/2008

FAZA: PUZ

CONȚINUT:

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



2008



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect- 19/2008

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





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 Operațional 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- 19/2008

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

Zona Z1

- CF nr. 74200 nedefinitivă-Arad, nr. top 216.1899/1/1, nr. cad. 11042, în suprafață de 13.100 mp; Mihut A F
- CF nr. 65366 nedefinitivă-Arad, nr. top. 216.1899/1/2, nr. cad. 896, în suprafață de 7.500 mp; Mihut A F
- CF nr. 74051 nedefinitivă-Arad, nr. top. 216.1899/1/7, nr. cad. 11047, în suprafață de 13.000 mp; Mihut A F
- CF nr. 74180 nedefinitivă - Arad, nr. top 216.1899/1/8, nr. cad. 1143, în suprafață de 17.000 mp; Mihut A F
- CF nr. 72960 nedefinitivă-Arad, nr. top 216.1899/1/13, nr. cad 10174, în suprafață de 30 000 mp; Mihut A F
- CF nr. 70484 nedefinitivă-Arad, nr. top 216.1899/1/14, nr. cad. 7113, în suprafață de 7.300 mp; Arconserv, BT
- CF nr. 71757 nedefinitivă-Arad, nr. top 216.1899/2/1, nr. cad. 3187, în suprafață de 10.200 mp; Inpor Invest
- CF nr. 74056 nedefinitivă-Arad, nr. top 216.1899/2/2, nr. cad. 11048, în suprafață de 21.000 mp; Boar Dan, Boar Ovidiu, Mihut Georgeta

Suprafata totală a zonei Z1 este 119.100 mp (incinta cu propuneri).- 1.429,20 lei

Zona Z2

- CF nr. 64068 nedefinitivă, Arad, nr. top 215/1.1897/1/1, în suprafață de 60.000 mp; General Invest; SSI Ramses
- CF nr. 66063 nedefinitivă, Arad, nr. top A 215/1.1897/1/2, în suprafață de 24.000 mp; General Invest; SSI Ramses
- CF nr. 72696 nedefinitivă, Arad, nr. top 215/1.1897/1/3, în suprafață de 15.600 mp; General Invest;
- CF nr. xxxxx nedefinitivă, Arad, nr. top 215/1.1897/1/11, în suprafață de 34.896 mp; General Invest;
- CF nr. 65201 nedefinitivă, Arad, nr. top 215/1A.1897/1/12/1, în suprafață de 9.187 mp; General Invest;
- CF nr. 65410 nedefinitivă, Arad, nr. top 215/1A.1897/1/12/2, în suprafață de 6.126 mp; General Invest;

Suprafata totală a zonei Z2 este 149.809 mp (incinta cu propuneri).- 1.797,71 lei

Zona Z3

- CF nr. 72084 nedefinitivă, Arad, nr. top. 224/2.1941/2/13, în suprafață de 13.000 mp; Romstar Direct
- CF nr. 65966 nedefinitivă, Arad, nr. top. 224/2.1941/2/12/2, în suprafață 15.375 mp; Mihut A F
- CF nr. 64281 nedefinitivă, Arad, nr. top. 224/2.1941/2/12/1, în suprafață de 9.225 mp; Romstar Direct


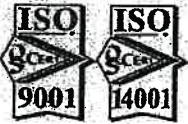
Suprafata totală a zonei Z3 este 37.600 mp (incinta cu propuneri). - 451,20 lei

Zona Z4

- CF nr. 73977 nedefinitivă - Arad, nr. top 225.1945/27, nr. cad. 10998, în suprafață de 10.319 mp. Mihut A F

Suprafata totală a zonei Z3 este 10.319 mp (incinta cu propuneri). - 123,90 lei

TOTAL 316.828 mp 3802 lei

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3 Data 31.03.2008 Pagina 1/12
		MP- 19/2008	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - Construire parc comercial ROMPARK, Zona 3
 Amplasament: Arad, Centura Nord, DN7 – km 541, 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 și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, de Ordinul MLPAT - DUAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind "Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" - Indicativ G.M.-010-2000.

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

Prevederile Programului de Dezvoltare pentru zona adiacentă la studiată sunt stipulate în 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 studiată face în totalitate obiectul unității teritoriale de referință amplasată în extravilan, teren agricol, Aria zonei studiate = 11,84 ha, Aria incintă cu propuneri = 3,753 ha.

1.3. Surse documentare

La întocmirea 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 și 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 DEZVOLTĂRII



2.1. Evoluția zonei

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3 Data 20.03.2008 Pagina 2/12
		MP- 19/2008	

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se fac propuneri este aproape de cartierul Micălaca la Nord, în dreptul segmentului format de DN7, km 541 (centura Nord – PUZ SDC ROMPETROL) și De 1939/1 situat Vest de teren. El are o suprafață studiată de 11,84 ha, incinta cu propuneri concrete 3,753 ha – 1 zonă

Este delimitat astfel:

- Nord - teren agricol
- Vest – De 1893/3 apoi Cn 1890/3
- Sud – teren agricol
- Est - DN 7, km 541

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.(parțial a rămas între clădiri)

Pe el nu sunt construcții, rețelele electrice adiacente sau cuprinse, sunt prezentate la cap.2.6.4.

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, elemente ce se regăsesc în toată zona Micălaca Nord.

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 faze de proiectare (PUZ), sunt:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată cote 109,30 - 109,70.
- stratificația este constituită din:
 - sol vegetal până la 0,5-0,7m 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 1,8-2,70m 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 argilă prăfoasă, sau nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă. în funcție de adâncimea optimă de fundare ce va fi stabilă 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 $ag=0,16g$, 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 (~700 m) la Sud – latura Est.

La Vest este începutul cu Cn 1890/3 ce apoi merge spre Nord și Sud.

La Nord - DN79A, giratoriu cu DN7, pentru giratoriul GI – km. 541+570 există un aviz de principiu al DRDP Timișoara.

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

Precizăm că terenul este la peste 300 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 + De 1893/3, Cn 1890/3 și rețele electrice.

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 și 3:

1. LEA 110 kV, (LEA 1) stânga, Nord-Sud (la cca. 60m Vest de DN7),
2. LEA 110 kV, (LEA 2) orientată Nord-Sud, în mijlocul zonei, dublată de continuarea LEA 3

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). În toate cazurile propunerile se vor realiza la condițiile din Aviz Transelectrică și Enel Banat

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.

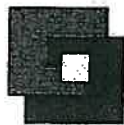
2.6.6. Alimentarea cu energie termică

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 ~1.000 m (Autoservice) sau 700 m 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 circa 1 km Sud - Est.

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 branșare 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 parcelelor 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,

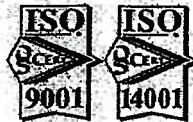
- Construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității,
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU PREZENTARE

MP- 19/2008

Beneficiar:
GENERAL INVEST SRL
ROMPARK ZONA 2
Data 20.03.2008
Pagina 5/12

3.3. Modernizarea circulatiei

3.3.1. Reteaua stradala

Se propune realizarea unei zone - Zona 3 - adiacente și perpendiculară spre Vest la DN - conform planșei de reglementări urbanistice care să asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Concret, se propune:

- DIII 1, latura Sud a zonei 3, ce plecând din Est – DN 7 – la Vest în De 1893/3 (modernizat)
- Precizăm: De 1893/3 are relație spre Sud (Zona 4), spre Vest (Micălaca) și spre Nord (Grădiște) Zona 2, DN 7.

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 stradala este formata din străzi de categoria a IV-a care în secțiune transversala se va păstra astfel:

- parte carosabila de 7,00 m, cate o banda de 3,50 m pentru fiecare sens;
- adiacent părții carosabile cate o zona 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 justificata amplasarea pe ambele parti.

Structura rutiera propusa va fi alcătuita din 3 staturi 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 incinta 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 verticala; cota drum+trotuare existente nu se modifica, se propune la clădiri, cote cu + 0,3 - 0,7 peste CTN (CTS).

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

Panta transversala 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 - Reglementari

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordiala propusa prin prezenta documentație pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare, locuințe de serviciu (după caz). Datorita:

- Relației cu străzile adiacente inexistente, numai la Est și Vest
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri, fâșie E-V pe 37.527 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 II (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).
- Posibilității de a întregi 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 3 - identica cu incinta cu propuneri, delimitată:

N - teren agricol

V - teren agricol, De 1893/3, Cn 1890/3

E- Centura, DN7

S - teren agricol.



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

- conform titlului și conținutului PUZ, Zona 3 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.**

- 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 3,753 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 11,84 ha).

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

Ea cuprinde 1 zonă, din care:

S A teren 3,753 ha, delimitată:

N: teren agricol; E: DN 7; S: teren agricol; V: De 1893/3

Pe acest teren - pe lângă drum DIII-1 se propun pe parcela 1941/2/13; 1941/2/12/1 și 1941/2/12/2 (după transformarea LEA 3S):

1. În partea de Est, adiacent LEA 1S, pe Lot 1, de 20.353 mp, o clădire P- P+2 cu Ac = 12.005 mp, Ad = 36.000 mp, Vc = 216.000 mc, modulabilă în 1-4 segmente (tronsoane) cu aceleași caracteristici funcționale ca zona,

2. În partea de Vest, adiacent Cn 1890/3, pe Lot 2, de 17.174 mp, o clădire P- P+2 cu Ac = 10.303 mp, Ad= 31.000 mp, Vc = 186.000 mc, modulabilă în 1-4 segmente (tronsoane) cu aceleași caracteristici funcționale ca zona.

Precizăm ca aceste caracteristici se pot schimba (crește numărul de tronsoane, se modifică racordurile rutiere, etc.) dar cu menținerea POT și CUT din PUZ.

- crearea și asigurarea de acces carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 170 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces DIII-1 și De 1939/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului.

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 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 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

Bilanțurile sunt făcute cumulativ pentru etapa 1 (zona 1 = subzona S A).

În caz de necesitate parcajele și zonele verzi aferente zonei, pot fi și 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 -3,753 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	2,24	59,68
2	Carosabil	0	0	0,31	8,26
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,43	11,47
4	Spații verzi amenajate	0	0	0,773	20,59
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	3,753	100	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	-	-
9	Total general	3,753	100	3,753	100

* sub LEA 1,02 ha

** sub LEA 1,87 ha

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


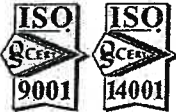
ZONA STUDIATA -11,84 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	2,24	18,92
2	Carosabil	0,28	2,36	0,59	4,98
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,43	3,63
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,773	6,53
5	Spații verzi neamenajate	0,11	0,93	0,11	0,93
6	Canale	0,14	1,19	0,14	1,19
7	Teren agricol	11,31	55,52	75,57	63,82
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	11,84	100	11,84	100

* din care sub LEA 1,22 ha

ZONA STUDIATA

	Existent	Propus
P.O.T.	0	19%
CU.T.	0	0,34

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 7/15

Rețeaua stradala este formata din străzi de categoria a IV-a care in secțiune transversala se va păstra astfel:

- parte carosabila de 7,00 m, cate o banda de 3,50 m pentru fiecare sens;
 - adiacent părții carosabile cate o zona 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 justificata amplasarea pe ambele parti.

Structura rutiera propusa va fi alcătuita din 3 staturi 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 si pietonal in fiecare incinta cu clădiri noi, de pe CI, C2.

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

Nu se prevăd lucrări majore de sistematizare verticala; cota drum+trotuare existente nu se modifica, 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 transversala a carosabilului va i de 2,5% in forma de acoperiș.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel incat sa duca la volume minime de terasamente si sa asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte si alta a carosabilului.

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

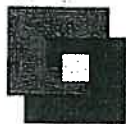
3.5 Zonificarea funcționala - Reglementari

Funcțiunea primordiala propusa prin prezenta documentație pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare, locuințe de serviciu (după caz). Datorita:

- Relației cu străzile adiacente inexistente, numai la Est și Vest
- Formei si dimensiunii terenului cu propuneri, fâșie E-V pe 37.527 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 11 (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).
- Posibilității de a întregi frontul Vest al intersecției DN7 - km.-541 +100 și incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale in zona,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporana fără negarea - anularea celei vechi existente în apropiere.

Se propune:

- Crearea unei zone Z 3 - identica cu incinta cu propuneri, delimitată:
 N - teren agricol, V - teren agricol, De 1893/3, Cn 1890/3, S - teren agricol E- Centura, DN7
 Considerăm necesară precizarea – valabilă la toate subzonele - a următoarelor:
 - conform titlului și conținutului PUZ, Zona 3 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.**
 - 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.



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 I - 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, drencere, 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 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 distanțe 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 GI, 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.

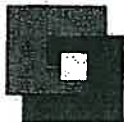
b) Telecomunicații

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 500m 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 deservi 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.Mureș - 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 + record pentru restul viitoarelor funcțiuni.

3.6. Protecția mediului

Conform Temei de proiectare, suprafața de teren amplasată la Sud (și Est – 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 cotele nivelitice minime.

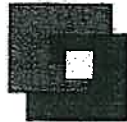
Pe lângă asigurarea tuturor utilităților urbane pentru clădirile propuse, subliniem faptul că destinația, funcțiunea dominantă este o „activitate” nepoluantă fără producție sau comercializare toxice, fără risc pentru mediul înconjurător sau sănătatea oamenilor din zona (lucrători sau terți).

Precizăm:

- cele mai apropiate locuințe sau dotări sunt la -500 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 si asigurate toate masurile legale privind eliminarea riscului poluării datorita acestei activități.

Subliniem faptul ca numai maxim 60% din suprafața studiata este destinata clădirii iar la exterior se desfășoară in exclusivitate activitate de parcare, zone verzi 20% propus (actual 0%)

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

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

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

3.6.1.2. Poluarea aerului:

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este in afara incintei cu propuneri (DN-G1 la 600-900 m, Nord)
- emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate in care emisiile in atmosfera sunt sub limitele permise.

Circulația auto in incinta este redusa (aici autoturismele staționează pe perioada încărcării-descărcării) raportata îndeosebi la traficul din jur.

Specificam ca se prevăd plantații pentru a proteja zona studiata de zgomotul exterior pe toata lungimea tronson DN latura Vest, practic zona protecție LEA 1S.

3.6.1.3. Prevenirea producerii de riscuri naturale:

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

3.6.1.4. Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zona si dirijate către stația de epurare; menționam ca ele sunt in cantități relativ mici.

3.6.1.5. In incinta - ca si in tot orașul - deseurile menajere si urbane sunt conform regulamentului de salubritate - HCLM 76/2001 - in recipiente (pubele sau recipient) si transportate cu utilaje specializate la rampa municipala de gunoi) rampa ecologica ce corespunde in totalitate normelor UE) amplasata lângă CET, exploatata de firma austriaca A.S.A,

Practic, aceste „deșeuri” sunt:

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

3.6.1.6. Deșeuri industriale toxice nu sunt, nu exista activitate productiva poluanta, se depozitează si comercializează numai produse finite ambalate (nu in vrac) sau se prestează servicii (reparații liesing, reprezentanta birouri), industrie ușoară, montaj subsamble.

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

3.6.1.8. Terenuri degradate nu sunt in zona si activitatea propusa nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

3.6.1.9. Bunuri de patrimoniu nu sunt in zona, nu se pune problema de reabilitare urbana sau peisagistica. 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 in 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 si 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, eventualele modificări LES – se execută de beneficiar.

b) planul de utilizare a terenului liber de 3,753 ha este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, CU 468/13.03.2008

- 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 21 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) in zona (si nici pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional, nici terenuri, clădiri cu destinație specifica.

Din aceste considerente generale si specifice legislației de mediu, cunoscând in detaliu caracterul investiției, luând in considerare situațiile cu investiții similare; apreciem ca investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizează pe o suprafața redusa, sub 4 ha / edificabil real ~2,2 ha. Aceasta încadrare e susținuta de faptul ca la toate investițiile similare realizate in tara au fost autorizate de organele competente in protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul considera ca prezenta documentate P.U.Z. se încadreaza in prevederile H.G 1076/2004 cap II. art 5(3) a HG 1213/2006. anexe si 50/91 republicata, lista A-B care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai daca 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 Cn 1890/3, De 1893/3;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si 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, in 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 in prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare funcționala 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 serviciu, va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cat si privind existenta in sudul amplasamentului este una dintre cele mai mari si mai complexe zone industriale existente in municipiu, adiacent DN7 + Centura + Micalaca Est. Din aceste motive considerăm prioritară transformarea sectorului DN 7 (pe întreaga sa lungime) în stradă iar centura sa fie mutată mai la Nord cu legături directe atat cu intrarea pe autostradă cat si cu drumul expres Arad - Oradea.

De asemenea, elaboratorul propune ca intr-o prima etapa este necesara demararea unor proiecte tehnice si de detaliu, pentru infrastructura si utilități, pentru subzona amplasata in vestul zonei studiate, ca o premisa a demarării (adiacent DN pana la CF Arad - Deva + Zona Câmpia Poștei - Grădiște) a unui nou parc - Zona Industrială si din aceste motive consideram oportuna cuprindea in 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 ! In conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului si 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 si amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistenta:

Dipl. ing. DORIN STANCA

Instalații:

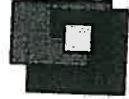
Dipl. ing. VICTOR RĂSĂDEA

Geo

Dipl.ing. VALENTIN MORAR

Topo:

SC CADASTRU GRUP SRL



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



**MEMORIU
PREZENTARE**

MP- 19/2008

Beneficiar:
GENERAL INVEST SRL
ROMPARK ZONA 3
Data 20.03.2008
Pagina 12/12

g) in zona (si nici pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional, nici terenuri, clădiri cu destinație specifica.

Din aceste considerente generale si specifice legislației de mediu, cunoscând in detaliu caracterul investiției, luând in considerare situațiile cu investiții similare; apreciem ca investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizează pe o suprafața redusa, sub 4 ha / edificabil real ~2,2 ha. Aceasta încadrare e susținuta de faptul ca la toate investițiile similare realizate in tara au fost autorizate de organele competente in protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul considera ca prezenta documentate P.U.Z. se încadrează in prevederile H.G 1076/2004 cap II. art 5(3) a HG 1213/2006. anexe si 50/91 republicata, lista A-B care precizează:
- se impun evaluări de mediu numai daca 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 Cn 1890/3, De 1893/3;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si 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, in 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 in prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare funcționala 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 serviciu, va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cat si privind existenta in sudul amplasamentului este una dintre cele mai mari si mai complexe zone industriale existente in municipiu, adiacent DN7 + Centura + Micalaca Est. Din aceste motive considerăm prioritară transformarea sectorului DN 7 (pe întreaga sa lungime) în stradă iar centura sa fie mutată mai la Nord cu legături directe atat cu intrarea pe autostradă cat si cu drumul expres Arad - Oradea.

De asemenea, elaboratorul propune ca intr-o prima etapa este necesara demararea unor proiecte tehnice si de detaliu, pentru infrastructura si utilități, pentru subzona amplasata in vestul zonei studiate, ca o premisa a demarării (adiacent DN pana la CF Arad - Deva + Zona Câmpia Poștei - Grădiște) a unui nou parc - Zona Industrială si din aceste motive consideram oportuna cuprindea in 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 ! In conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului si 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 si amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistenta:

Dipl. ing. DORIN STANCA

Instalații:

Dipl. ing. VICTOR RĂSĂDEA

Geo

Dipl.ing. VALENTIN MORAR

Topo:

SC CADASTRU GRUP SRL





g) in zona (si nici pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional, nici terenuri, clădiri cu destinație specifica.

Din aceste considerente generale si specifice legislației de mediu, cunoscând in detaliu caracterul investiției, luând in considerare situațiile cu investiții similare; apreciem ca investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizează pe o suprafața redusa, sub 4 ha / edificabil real ~2,2 ha. Aceasta încadrare e susținuta de faptul ca la toate investițiile similare realizate in tara au fost autorizate de organele competente in protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul considera ca prezenta documentate P.U.Z. se încadreaza in prevederile H.G 1076/2004 cap II. art 5(3) a HG 1213/2006. anexe si 50/91 republicata, lista A-B care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai daca 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 Cn 1890/3, De 1893/3;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si 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, in 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 in prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare funcționala 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 serviciu, va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cat si privind existenta in sudul amplasamentului este una dintre cele mai mari si mai complexe zone industriale existente in municipiu, adiacent DN7 + Centura + Micalaca Est. Din aceste motive considerăm prioritară transformarea sectorului DN 7 (pe întreaga sa lungime) în stradă iar centura sa fie mutată mai la Nord cu legături directe atat cu intrarea pe autostradă cat si cu drumul expres Arad - Oradea.

De asemenea, elaboratorul propune ca intr-o prima etapa este necesara demararea unor proiecte tehnice si de detaliu, pentru infrastructura si utilități, pentru subzona amplasata in vestul zonei studiate, ca o premisa a demarării (adiacent DN pana la CF Arad - Deva + Zona Câmpia Poștei - Grădiște) a unui nou parc - Zona Industrială si din aceste motive consideram oportuna cuprindea in 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 ! In conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului si 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 si amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistentă:

Dipl. ing. DORIN STANCA

Instalații:

Dipl. ing. VICTOR RĂSĂDEA

Geo

Dipl.ing. VALENTIN MORAR

Topo:

SC CADASTRU GRUP SRL





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



REGUL
URI

REGULAMENT DE URBANISM




P.U.Z.

Construire Parc comercial ROMPARK,

Zona 3

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA



2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 17/15

FOAIE DE CAPĂT

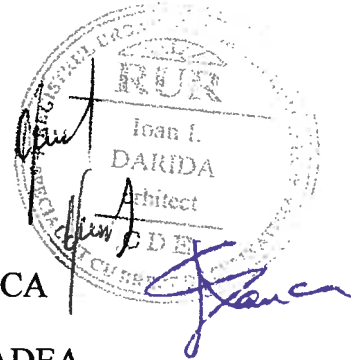
Denumire proiect:	PUZ - CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK ZONA 3
Amplasament:	Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+150, stânga Vest
Beneficiar:	GENERAL INVEST SRL
Proiect N°:	19 / 2008
Faza:	P.U.Z.
Conținut volum II:	REGULAMENT DE URBANISM – PUZ, Zona 3



2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 18/15

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:	SC Atelier A SRL
Topo:	S.C. Cadastru Grup Romania SRL



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 19/15



BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: **MEMORIU DE PREZENTARE**
 VOLUMUL II: **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 servitutile 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 circulației	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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 1/15

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 expliciteaza si detaliaza prevederile urbanistice generale ale P.U.G. Arad (datand din 1996) in cazul de fata CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK, Zona 3.

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 evolutai 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 formulare, 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 fiecarei zone functionale. Aceasta zonificare este in legatura cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent si aliniata la solicitarile concrete conform C.U. nr. 46805.03.2008 si plansa anexa.

1.3.4. Asigurarea compatibilitatii Funcțiunilor

(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, IUTR, respectiv 1 Zona, 1 Subzonă cu propuneri si prevederile CU.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 2/15

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 3" urmează să 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 regulamentului 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 functiune 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 3 Data 20.03.2008 Pagina 3/15
		RU- 19/2008	

2.2.2. CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Caracteristicile terenurilor:

4.1 Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima : 1500 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 în raport cu caile de circulație

5.1. Construcțiile trebuie sa fie amplasate:

- La aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat aliniament din partea grafică prezentată;
- În retragerea față de aliniamentul construcțiilor existente
- La aliniamentul indicat în documentul grafic sau regulament

5.3. Distanța minimă de amplasare față de caile de circulație incluse în trama strădala majoră este la: drum colector profil transversal conform cu profilele transversale stabilite pentru circulație, unde față de limitele de proprietate este prevăzută implantarea construcțiilor la 0-15 m de regulă, coordonată cu funcționalitatea clădirii în cauză și condițiile din avize + Codul Civil.

5.4. Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de caile de circulație –carosabile ce nu sunt incluse în trama strădala majoră = 0 m (drumuri) de la aliniamentul străzii.

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

Art. 7. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

7.1. Fronturile strădale vor fi menținute în ordin discontinuu sau continuu.

7.2. Construcțiile pot fi:

- Continue (cuplate)
- Discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade distanța dintre fațadele clădirilor să fie cel puțin egală cu:




- respectând un minim de 5 m dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale
 - înălțimea fațadei mai joasă respectând un minim de 5 m dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

Art. 8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor – excepție locuințe și birouri este stabilită la maxim 15 m la cornișă, 18m la coama în situații deosebite, impuse de necesități tehnologice speciale(estacade, turn racire, elevatoare etc.) H=34,00, fără a intra în categoria clădirilor înalte și foarte înalte conf P118/99; dacă este necesar pentru acestea se va întocmi PUD.

Art. 9 Procentul de ocupare a terenului POT maxim admis de 60 %, clădiri, drum, platforme, parcaje, spații verzi amenajate pe ansamblu zonei de 3,75 ha, conform bilanț incintă PUZ, zona studiată 11,84 ha

Art. 10 Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT= 1,80, local 2,00.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3 Data 20.03.2008 Pagina 4/15
		RU- 19/2008	

2.2.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Art. 11 Circulatii, accese, stationari

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

11.2 Toate constructiile 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 siguratatea zonei cu maxim dublarea iesirilor la strazile interioare.

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

11.4. Stationarea vehiculelor aferente constructiilor 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 accesibilitatea 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, siturilor, 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 constructiilor 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.
- Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatile existente, la un copac taiat=5 noi
- Orice proiect de construire atrage dupa 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 3 Data 20.03.2008 Pagina 5/15
		RU- 19/2008	

2.2.5. PROTECTIA LUCRARILOR EDILITARE SI SERVICIILE IMPUSE DE CATRE ACEASTA VECINATATILOR

Art. 13 Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu rețele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a construcțiilor se vor face cu avizul furnizorului.

Nu se vor pune in functie cladiri sau capacitati productive ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de normele si normativele in vigoare.

13.1. Alimentarea cu apa si canalizare

13.1.1. Alimentare cu apa

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apa a tuturor construcțiilor produse. Se va asigura rețeaua de apa de incendiu (după caz); hidrantii stradali si exteriori vor fi supraterani.

13.1.2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

Ape uzate

Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate in zona este obligatorie.

Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

Ape pluviale

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent; se va asigura protejarea malului, iar eventualele intubari, traversari rutiere se vor dimensiona corespunzator. La finalizarea zonei se va asigura functionarea unui sistem unitar pentru toti din zona sau vecinatati.

13.2. Rețele electrice si de telecomunicatii

13.2.1. Alimentare cu energie electrica

Modificare, devierea, gruparea LES si LEA conform aviz instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la rețelele stradale. Instalatiile alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare, se va asigura iluminatul stradal cu marcarea intersecțiilor si a relatiei DN 7 – Centura – Zona conform C U si aviz D.R.D.P. Timisoara.

13.2.2. Telefonie

Instalatiile trebuie se permita racordul subteran la rețele de telefonie. Instalatiile de telefonie si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.



13.3. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

13.3.1. Rețelele termice nu sunt necesare, nu se recomanda un sistem centralizat.

Eventualele centrale si puncte termice vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor PSI.

13.3.2. rețelele de alimentare cu gaze naturale si racordul acesteia se va realiza subteran; se recomanda centrale proprii de gaz pentru fiecare utilizator de incalzire apa calda, gatit.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei si imprejurimilor.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3 Data 20.03.2008 Pagina 6/15
		RU- 19/2008	

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 valoroas , 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 unei zone - Zona 3 - adiacente și perpendiculară spre Vest la DN - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Concret, se propune:

- DIII 1, latura Sud a zonei 3, ce plecând din Est – DN 7 – la Vest în De 1893/3 (modernizat)
- Precizăm: De 1893/3 are relație spre Sud (Zona 4), spre Vest (Micălaca) și spre Nord (Grădiște) Zona 2, DN 7.

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.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 7/15

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

- parte carosabilă de 7,00 m, câte o bandă de 3,50 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 îmbracamintii 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 formă 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

Funcțiunea primordială propusă prin prezenta documentație pentru zonă este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare, locuințe de serviciu (după caz). Datorită:

- Relației cu străzile adiacente inexistente, numai la Est și Vest
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri, fâșie E-V pe 37.527 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 11 (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).
- Posibilității de a întregi frontul Vest al intersecției DN7 - km.-541 +100 și incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zonă,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporană fără negarea - anularea celei vechi existente în apropiere.

Se propune:

- Crearea unei zone Z 3 - identică cu incinta cu propuneri, delimitată:

N - teren agricol



V - teren agricol, De 1893/3, Cn 1890/3

E- Centura, DN7

S - teren agricol.

Pe suprafața de 3,753 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată - 11,84 ha).

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 8/15

Pe suprafața de 3,753 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 11,84 ha).

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

Ea cuprinde 1 zonă, din care:

S A teren 3,753 ha, delimitată:

N: teren agricol

E: DN 7

S: teren agricol.

V: De 1893/3

Pe acest teren - pe lângă drum DIII-1 se propun pe parcela 1941/2/13; 1941/2/12/1 și 1941/2/12/2 (după transformarea LEA 3S):

1. În partea de Est, adiacent LEA 1S, pe Lot 1, de 20.353 mp, o clădire P- P+2 cu Ac = 12.005 mp, Ad = 36.000 mp, Vc = 216.000 mc, modulabilă în 1-4 segmente (tronsoane) cu aceleași caracteristici funcționale ca zona,

2. În partea de Vest, adiacent Cn 1890/3, pe Lot 2, de 17.174 mp, o clădire P- P+2 cu Ac = 10.303 mp, Ad = 31.000 mp, Vc = 186.000 mc, modulabilă în 1-4 segmente (tronsoane) cu aceleași caracteristici funcționale ca zona.

Precizăm ca aceste caracteristici se pot schimba (crește numărul de tronsoane, se modifică racordurile rutiere, etc.) dar cu menținerea POT și CUT din PUZ.

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 170 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces DIII-1 și De 1939/3, în funcție de context și aprobarea proprietarului.

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)
- 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 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

Înălțimea 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

Bilanțurile sunt făcute cumulativ pentru etapa I (zona I = subzona S A).

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 -3,753 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	2,24	59,68
2	Carosabil	0	0	0,31	8,26
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,43	11,47
4	Spații verzi amenajate	0	0	0,773	20,59
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	3,753	100	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	-	-
9	Total general	3,753	100	3,753	100

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




ZONA STUDIATA -11,84 h

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	2,24	18,92
2	Carosabil	0,28	2,36	0,59	4,98
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,43	3,63
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,773	6,53
5	Spații verzi neamenajate	0,11	0,93	0,11	0,93
6	Canale	0,14	1,19	0,14	1,19
7	Teren agricol	11,31	55,52	75,57	63,82
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	11,84	100	11,84	100

* sub LEA 1,02 ha

** sub LEA 1,87 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	19%
CU.T.	0	0,34

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 10/15

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 învățământ
 - construcții de cultură
 - construcții de sănătate
 - construcții asistență socială
 - alte categorii de instituții publice sau servicii

4.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone: - industrie nepoluantă, anexe, depozitare, servicii, prestatori etc.

4.4. C. Cai de comunicatie



Subzone : - cai de comunicație rutieră DN
 - cai de comunicație drum cat. II, III.

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

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

4.6. T.E. – Echipare edilitare

Tipuri: -apa
 -canal menajer
 -canal pluvial
 -electrice
 -gaze
 -telecomunicații
 -apa incendiu
 -stație pompare
 -zone pentru gospodărie comunala.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 11/15

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona de dotări, depozitare, comerț, prestări servicii și activități conexe; locuințe de intervenție (după caz).

Funcțiunea propusă fiind și locuirea, ne vom referi la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv Funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare Funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrare în oraș, precum și celor de cartier vor fi precizate în documentațiile autorizatiei de construire.

Funcțiile principale și se pot asocia Funcțiilor complementare, permise prin Regulament, care stabilește procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată Funcțiilor complementare: 80 %

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis Funcțiilor complementare.

5.2. Calculul Ad, Ac, Au se face conform STAS/95. În calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit adică acele încăperi (separate)-care au simultan următoarele caracteristici pentru locuințe de serviciu:

- lumina directă,
- suprafața pardoselii min 9.00mp,
- înălțimea liberă de 2.5m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii,
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

5.3. Activitățile complementare permise în clădirile de locuire sau mixte sunt:

- comerț en-detail zilnic,
- birouri, farmacii, laboratoare medicale etc.,
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale.

5.4. Activitățile complementare interzise în clădirile de locuire sunt:

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii),
- școală,
- service auto,
- spalatorii auto,
- parcaje și garaje pentru utilaje agricole,
- depozite independente deschise,
- comerț alimentar (restaurante, cofeterii, baruri, cu mai mult de 25 de mese și cu acces în curtea clădirii).

5.5. Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise sunt:

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

5.6. Activitățile complementare interzise în clădirile anexe sunt:



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

5.7. În toate parcelele construibile din U.T.R., procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită este o cifră standard (minimal): 50 %, iar putând fi majorată de către investitori până la 100 % din aria utilă. Această cifră se precizează în A.C. pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se definesc separat, distinct în prevederile aferente U.T.R.-ului

5.8. Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de la 50 %, în scopul măririi procentului destinat Funcțiilor complementare în care solicitantul acestei schimbări folosește

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 3
		RU- 19/2008	Data 20.03.2008 Pagina 12/15

spațiul construit pentru activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local.

În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: aprobare PUZ – Certificat de Urbanism – PUD aprobat – PAC – Autorizație de construire.

5.9. În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului regulament, persoanele care desfășoară activități care nu încadrează în activitățile permise de regulament, își vor înceta activitatea.

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

6.1. Prescripții generale :

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism, RLU, aferente PUZ, se propune (o dată în menținerea grupării pe UTR) împărțirea teritoriului aferent UTR în zone și subzone, ale căror limite, recent materializate după:

- Funcțiunea dominantă și
- axele străzilor (aleile, pietonalele) ce le delimitează.

A rezultat astfel un număr de 1 zonă, identică cu o subzonă având minim 2, maxim 10 parcele.

Pentru această zonă (subzonă), s-a întocmit fișa cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zona. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare, sunt formulate și aplicate prescripții identice (conform GM 010 / 2000 pag 25 aliniat ultim). Coeficientul de spații verzi amenajate este de regula 20% din suprafața de teren valorificabilă (în incinta parcelei cu propuneri în afara domeniului public), conform prevederi RLU pentru subzone, aliniat ultim.

Zona este prezentată pe suport grafic distinct – planșe colorate – și fiecare subzonă are bilanțul teritorial defalcat :

Zona **Z3** - 3,75ha, cu subzona SA - suprafața 3,75 ha ,

Parcelele sunt distincte pentru clădiri, drum, platforme, parcaje, zone verzi, ele se pot cumula sau subîmpărți după caz, până la limita lotului – zonei.



**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

INCINTA CU PROPUNERI -3,753 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	2,24	59,68
2	Carosabil	0	0	0,31	8,26
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,43	11,47
4	Spații verzi amenajate	0	0	0,773	20,59
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	3,753	100	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	-	-
9	Total general	3,753	100	3,753	100

* sub LEA 1,02 ha

** sub LEA 1,87 ha

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

ZONA STUDIATA -11,84 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	2,24	18,92
2	Carosabil	0,28	2,36	0,59	4,98
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,43	3,63
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,773	6,53
5	Spații verzi neamenajate	0,11	0,93	0,11	0,93
6	Canale	0,14	1,19	0,14	1,19
7	Teren agricol	11,31	55,52	75,57	63,82
8	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
9	Total general	11,84	100	11,84	100

* din care sub LEA 1,22 ha

	Existent	Propus
P.O.T.	0	19%
CU.T.	0	0,34



7. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

7.1. ZONA 3

Date de recunoastere

Zona **Z3** : 3,75 ha, cu subzona SA - suprafata 3,75 ha,

Apreciem ca recomandabilă o destinație corelată cu precederile din prezenta documentație și pentru parcelele adiacente de la N și S.

Deci total 1 subzonă cu propuneri.

- 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	2,24	59,68
2	Carosabil	0	0	0,31	8,26
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,43	11,47
4	Spații verzi amenajate	0	0	0,773	20,59
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	3,75	100	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	-	-
	Total general	3,75	100	3,75	100

Delimitare:

Nord: teren agricol,
Vest : teren agricol, De 1893 Cn 1890/3

Est: Centura DN 7
Sud: teren agricol

Regimul juridic propus al terenului:

- Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice: 1 zona, 1 subzonă, 2 ÷ 10 loturi.
- Domeniul public al Primăriei: - terenurile aferente circulațiilor auto și pietonale, spații verzi stradale, parcaje din în afara incintelor.
- Domeniul public al statului – DN7

Recomandări:

- Respectarea funcțiilor propuse,
- Imagine arhitecturală personală, specifică funcțiilor din zonă,
- Asigurarea parcajelor din incinta.
- Asigurarea cu toate utilitățile necesare funcționării
- Reanalizarea situației terenului în situația modificării rolului centurii (ca statut juridic în strada proprietatea primăriei)

Restricții:

- Interzicerea schimbării funcțiilor dominante
- Interzicerea amplasării construcțiilor provizorii
- Folosirea strazii ca staționare pentru mașinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unități poluante,
- Menținerea zonelor de protecție a LEA, conform aviz.



7.1.1 SUBZONA SA

Date de recunoastere : suprafata teren: 3,75 ha ,

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

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	0	0	2,24	59,68
2	Carosabil	0	0	0,31	8,26
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	0,43	11,47
4	Spații verzi amenajate	0	0	0,773	20,59
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	3,75	100	-	-
8	Tehnico-edilitare	0	0	-	-
	Total general	3,75	100	3,75	100

Delimitare:

Nord: teren agricol,

Est: Centura DN 7

Vest : teren agricol, De 1893 Cn 1890/3

Sud: teren agricol

Regimul de proprietate al terenului: domeniu privat conform plansa.

Regimul de aliniere: similar cu Z1, cu aliniamentul propus de frontul stradal, respectiv minim 6 metri de cladirile din vecinatate.

Regim de inaltime: P-P+2-3 H max 18,00, local 40,00

Acces pe parcela: de pe strazile adiacente/DN7, colector, D3, De 1930, De 1900

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 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 constructiilor provizorii – peste 1 an.

- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare

- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate constructiile

- Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, car e genereaza zgomote, trepidatii,

Plantatii:

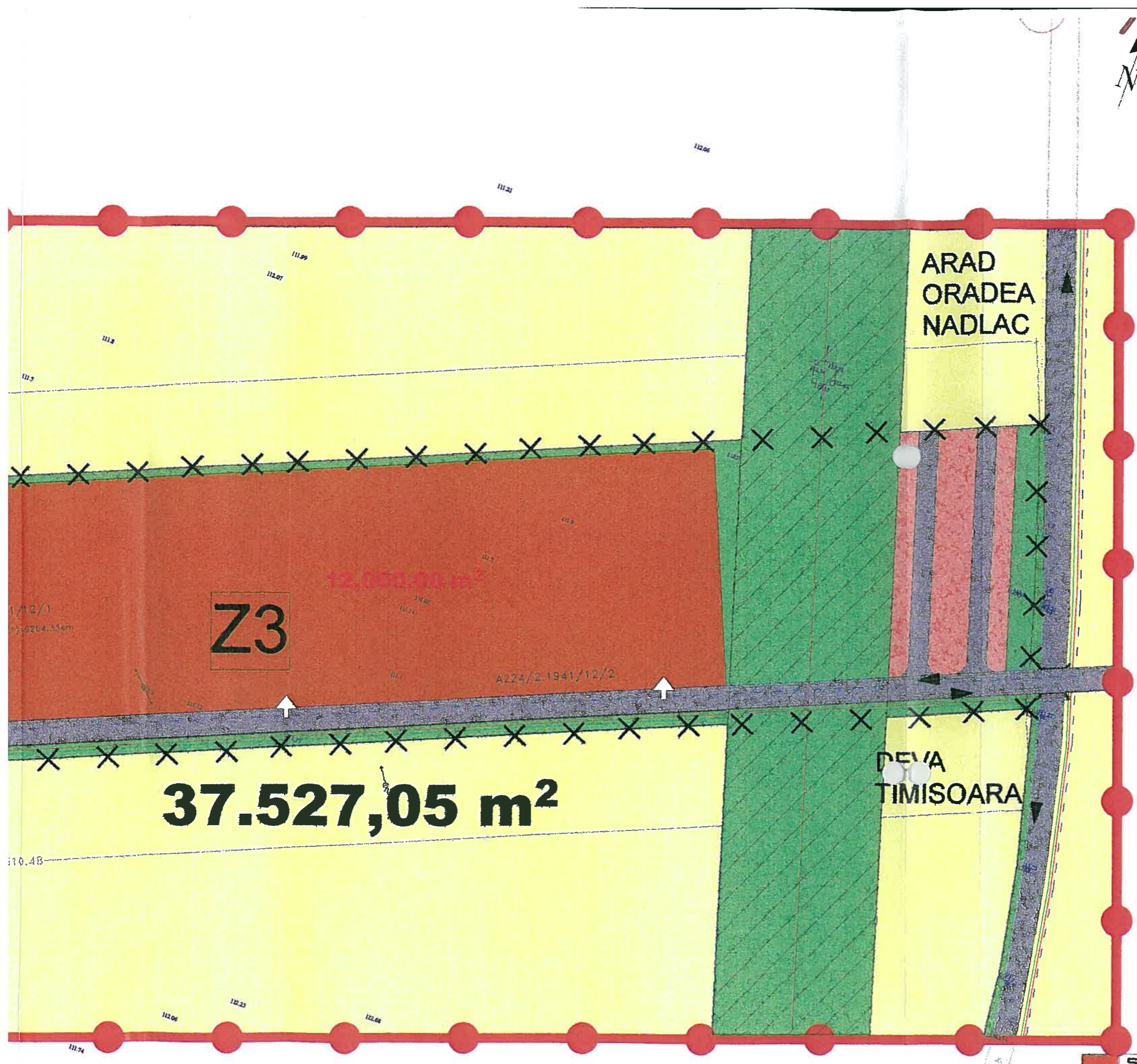
- Aliniament 1-3 randuri de arbusti in fata cladirilor spre strada, 2-5 spre DN7

- Arbori ornamentali, pomi in incinte

- Gard viu si gazon.

Pe ansamblul dar 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



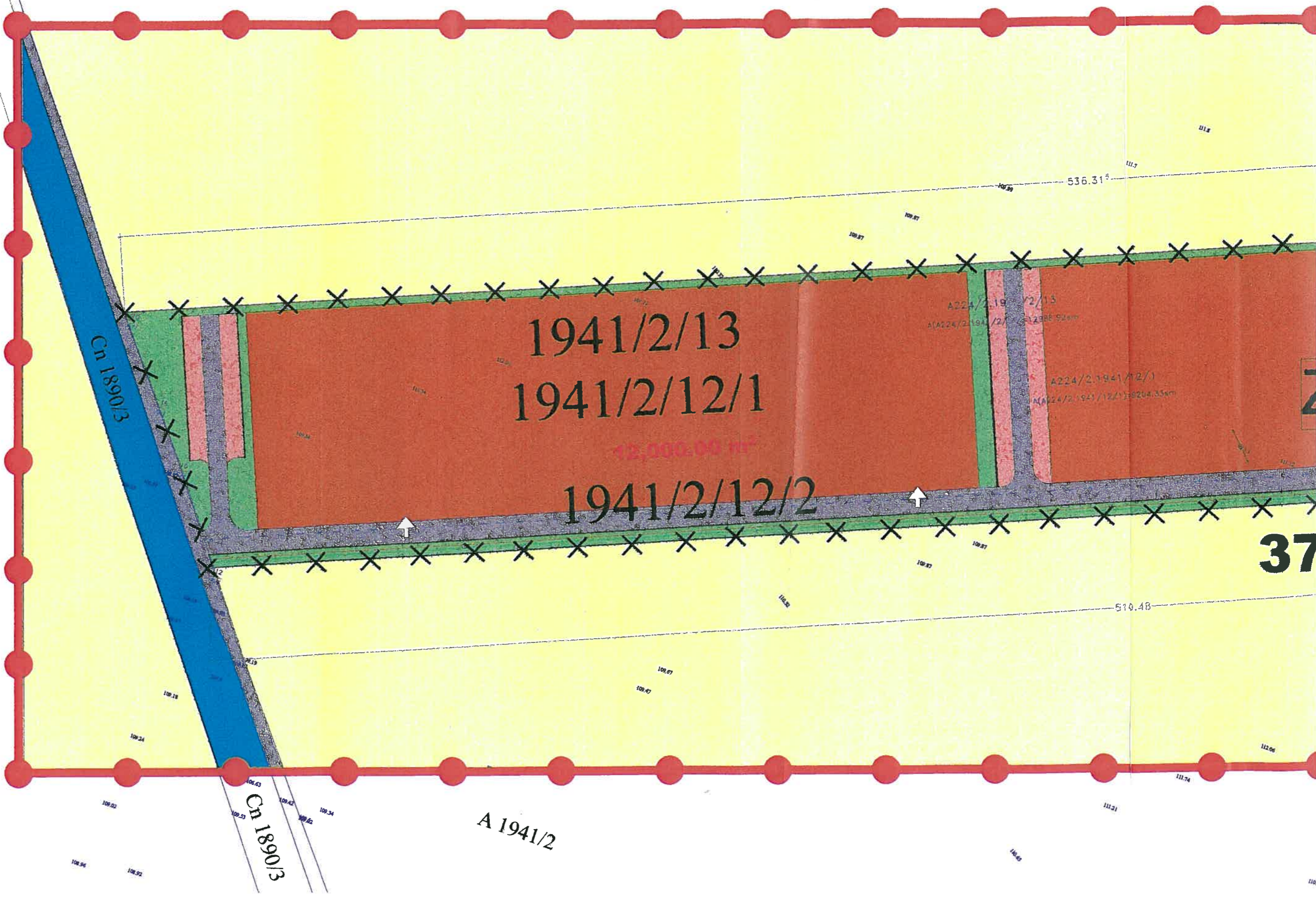
LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- XXX INCINTA PROPUNERI
- TEREN FARA PROPUNERI
- ZONA CU DOC.URBANISM APROBATA SAU CU C.U.
- 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.
- ▶ ACCESE PIETONI
- ⇄ ACCESE CAROSABILE
- ▶ SENS CIRCULATIE
- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE CANAL
- LEA EXISTENTA
- LES PROPUSE
- RE RETEA ELECTRICA
- ARp APA RECE PROPUSE
- H HIDRANT SUPRATERAN
- CMp CANAL MENAJER PROPUSE
- Gp GAZ PROPUSE
- Pp PLUVIAL PROPUSE

017 4784 / 11.07.00
CAA
S. Teluic



STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE			3, B-dul. Decembrie, Nr. 5 2065, 0357/429224 12069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Tel: 0357/14411997 Fax: 0357/14411997 CUI: RO 9.330282	Beneficiar: SC GENERAL INVEST SRL	Proiect nr 18/200
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1:1000	Titlu proiect CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMBUSINESS PARK-ZONA 3 Arad, Centura Nord, DN7 - km 541+150 (EST)	Faza: P.U.Z
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan				
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data 03/2008	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr 02A
DESENAT	Cosmin Ionescu				



Cn 1890/3

1941/2/13
1941/2/12/1

1941/2/12/2

12,000.00 m²

A224/2.1941/2/13
A(A224/2.1941/2/13) 512386.52m²

A224/2.1941/12/1
A(A224/2.1941/12/1) 8204.35m²

37

A 1941/2

Cn 1890/3

536.31

510.48

108.96 108.92

109.34

109.18

109.13

109.53

109.42

109.34

109.62

109.97

109.97

109.82

109.87

109.87

111.21

111.74

112.06

109.80

111.4

111.7

109.80

109.87

109.87

110.