

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 IV, – Arad – Centura Nord DN 7, km 541, stanga (Vest) adiacent CF Micalaca km 628, 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.52003 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.52003 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru ,, CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA IV ,, – Arad – Centura Nord km 541, stanga (vest) adiacent CF Micalaca km 628, beneficiar S.C.GENERAL INVEST SRL. –., cu sediul in strada C. Noica, nr. 3, proiect nr. 20/ 2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh. Darida Ioan .

-Rapoartele Comisiilor de specialitate ;

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aproba prin avizul tehnic nr.44 din 20.10.2008 PUZ - Construire parc comercial ROMPARK – ZONA IV – Arad- Centura Nord km 541, stanga (vest), adiacent CF Micalaca km 628 conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic de Zona „CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA IV,, - Arad – Centura Nord km 541, stanga (vest), adiacent CF Micalaca km 628 beneficiar S.C. GENERAL INVEST SRL, -Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr.3, proiect nr. 20/2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh . Darida Ioan, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Prezentul PUZ are valabilitate 36 de luni de la data Hotararii emise.

Art.4.-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

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 52003/Ao/ _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA IV „, Arad – Centura Nord, DN7- km 541 stanga(Vest) adiacent CF Micalaca km 628, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L., Oradea, str. C. Noica, nr. 3, bl. X 3, sc. A, AP. 13, proiect nr. 20 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. Darida I.

Având în vedere că, au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 467/28.02.2008 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 IV”,- Arad- Centura Nord, DN 7, km 541, stanga (Vest) adiacent CF Micalaca km 628, 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. 52003 /Ao/ din _____2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – zona IV,, -Arad – Centura nord , km 541, stanga (vest) adiacent CF Micalaca km 628, 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. 467 /28.02.2008.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, la Nord-Est de cartierul Micalaca, în dreptul segmentului format de DN 7, km 541 și De 1939 /1 situat Vest de teren.El are o suprafața studiată de 15,64 ha incinta cu propuneri concrete este de 10 484 mp ce face obiectul prezentului PUZ . Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Cn 1890 / 3.
- Est -teren agricol, apoi DN 7 (~ 110 M).
- Vest –teren arabil.
- Sud -CF Arad - Deva.

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

Pe teren nu sunt construcții, nu există utilități, rețele electrice adiacente sau cuprinse .

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 IV – identică cu incinta cu propuneri, SA delimitata:

Nord –Cn 1890/3+ De 1893/3 .

Vest- teren agricol.

Est – Centura DN 7 +Cn 1890/3.
Sud –CF Arad-Deva, km.
Pe suprafata de 10, 484 ha, avand indicii calculati conform date
P.U.Z.

Zona IV (zona studiata are 15, 64 ha).

POT propus 35 %.

CUT propus 1,4 %.

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 , 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 Z1 cu o subzona SA in suprafata de 10 484 mp.

SA-teren 10, 484 ha, delimitata :

Nord :Cn 1890/3+De 1893/2.

Vest : teren agricol.

Est : DN 7.

Sud : CF Arad – Deva, km 628.

Se prevad maxim 4 module, pentru constructie de locuinte in regim de inaltime P-P+2E-3 H max 18,00. 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: Afectarea sigurantei circulatiei CF din zona.

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 IV, 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.

-SNCFR.

ARHITECT ȘEF

Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU,

Arh. Radu Dragan



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - Construire parc comercial ROMPARK, ZONA 4
Amplasament: Arad, Centura Nord, DN7 – km 540, stânga (Vest) adiacent CF Micălaca km. 628
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 4, Arad, DN7 - km. 540, (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.

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 - Reprezentantă, 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 474/12.03.2008 - 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 aceleiași 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 4
		MP- 20/2008	Data 01.04.2008 Pagina 2/12

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se fac propuneri este aproape de cartierul Micălaca la Nord de el, în dreptul segmentului format de DN7, km 541 (centura Nord – PUZ IMOTRUST) și De 1939/1 situat Vest de teren. El are o suprafață studiată de 15,64 ha, incinta cu propuneri concrete 10.484 mp ce face obiectul prezentului PUZ.

Este delimitat astfel;

- Nord – Cn 1890/3
- Vest – teren arabil
- Sud – CF Arad - Deva
- Est – teren agricol, apoi DN 7 (~110 m)

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

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

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

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

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

Pe el nu sunt construcții, rețelele electrice adiacente sau cuprinse, sunt prezentate la eap.2.6.4 în afara zonei cu propuneri (colțul S-E) sunt căminele conductelor de apă ce de la Uzina de apă merg spre Micălaca sau paralel cu CF.

2.3. Elemente de cadru natural

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

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

Condiții geo tehnice

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



La stabilirea condițiilor generale de fundare ala 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; DN la +85-100
- 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 îndesare medie.
 - apa subterana a fost semnalata la adâncimi de 1,8-2,70m și este cantonata 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, recomandam următoarele:

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		MP- 20/2008	Data 01.04.2008 Pagina 3/12

- in vederea stabilirii condițiilor optime de fundare, recomandam executarea a cel puțin cate 1 foraj, pentru fiecare obiect in parte. Numărul optim de foraje va fi apreciat de către geotehnician, in funcție de dimensiunile obiectelor si de gradul de neuniformitate litologica a terenului de fundare, nu se recomanda subsol sau cu peste 6 niveluri.

- adâncimea optima de fundare, precum si presiunea admisibila pentru calculul terenului de fundare, se vor stabili, se vor stabili in cadrul studiilor geotehnice ce se vor întocmi, pornind de la caracteristicile constructive si 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, in zona studiata exista 1 drum DN7 (Centura Nord, segment CF Micălaca – Drum Oradea) asfaltata, 2 benzi, fără trotuar si iluminat public, trafic intens îngreunat de pasajul C.F, la nivel situat (~1100 m) la Sud.

La Nord - DN79A, giratoriu cu DN7 la -3 km Nord, pentru giratoriul GI – km. 541+570 exista un aviz de principiu al DRDP Timișoara.

Nu există transport public, eventualul pasaj denivelat afectează zona ca acces la DN sau DJ Arad - Șiria.

Precizăm că terenul este adiacent Nord de CF Arad – Deva, km 625+900 – 626+200, deci conf. HG 525/1996, articol 20, cap. 3, necesită aviz CFR. Este o linie ferată electrificată, dublă, pe rambleu ce pe lângă trecerea semaforizată de la km 625 +800 (cu DN 7) mai are la 1200 m Vest o altă traversare semaforizată către zona industrială N-E, zona Micălaca.

2.5. Ocuparea terenului

In prezent, suprafața de teren studiata prin proiect este ocupata numai cu teren agricol. Aproape de colțul Sud - Est sunt conductele menționate la cap. 2.2.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa.

In prezent zona studiata nu dispune de rețele de distributie a apei potabile, la limita sudica a acesteia existând o artera principală de apă potabila, din tuburi de beton precomprimat, având traseul indicat in piesele desenate din cadrul studiului, respectiv drumuri conf. pct. 2.4.

2.6.2. Canalizarea menajera.

In zona studiata nu exista rețele de canalizare menajera, cel mai apropiat colector menajer major al sistemului de canalizare menajera al municipiului Arad aflandu-se la cea. 800 m Sud distanta de zona, respectiv în Micălaca , zona de lângă vechiul drum spre Șiria.

2.6.3. Canalizarea pluviala

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

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica .

Datorita prezentei in zona a stației trafo de 400 kV, în zona studiată se găsește 1 LEA de 110 kV (orientat N-S) ce nu afectează propunerile.

2.6.5. Telecomunicații

In zona studiata nu exista rețele de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata nu exista 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 ~300 S (Micălaca).

2.7. Probleme de mediu

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

Acestea sunt în exterior – poluare fonică + aer de la autovehicule de pe centură și DJ + CFR . Stația de 400 kV în caz de avarie nu va afecta zona cu propuneri fiind la peste 0,5 km N-E

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4 Data 01.04.2008 Pagina 4/12
		MP- 20/2008	

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

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

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

3.2. Valorificarea cadrului 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, monimente sau zone protejate, de resurse cunoscute ale subsolului.



3.3. Modernizarea circulatiei

3.3.1. Rețeaua stradală

Se propune realizarea unei zone – identică cu subzona - adiacentă și perpendiculară spre Vest la DN - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării, și crearea unei legături – prin PUZ 4 –cu De 1893/3 modernizat, drum ce comunică la est și N-V cu celelalte circulații existente în zonă. Evident, de modernizarea De vor beneficia și Zonele 2 și 3, precum și un drum în incintă pe lungimea parcelei,

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

- parte carosabila de 6,00 m, cate o banda de 3,0 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.

3.4. Zonificarea funcțională - Reglementari

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordiala propusa prin prezenta documentație pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcțiuni complementare. Datorita:

- Relației cu străzile adiacente inexistente, foarte asimetrice,
- Formei si dimensiunii terenului cu propuneri, fâșii E-V pe 10484 mp total, terenuri proprietate dar blocate N de Cn 1890/3 iar la Sud de CF.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ1 (dar și Vest prin PUZ 2, 3 și 4).
- Posibilității de a întregii frontul Vest al intersecției DN7 - km.-541 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, la Sud de CF.

Se propune:

- Crearea unei zone Z 4- identica cu incinta cu propuneri, delimitată:
 - N – Cn 1890/3 + De 1893/3
 - V - teren agricol,
 - E- Centura DN7 + Cn 1890/3
 - S - CF Arad – Deva, hm 628



Pe suprafața de 1,0484 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 15,64 ha).

	Existent	Propus
P.O.T.[%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4

Zona cuprinde 1 subzonă:

S A teren 10.484 mp, delimitată:

N: Cn 1890/3 + de 1893/3

E: DN 7

V: teren agricol

S: CF Arad - Deva.

Pe acest teren - pe lângă drum DIV 1 - se propune pe parcela 1945/23 asigurarea prin PUD 4 a accesului în incintă pe relația E-V (paralel CF) cu două variante de pod peste Cn 1890/3 - și mobilarea terenului conform caracteristicilor parcelei:

- jumătatea Est cu carosabil incintă, parcaje, zone verzi,

- latura Vest o clădire P – P+2-3, relativ triunghiulară, cu acces carosabil la S și având Ac = 3.570 mp, Ad = 14.280 mp, Vc = 71.400 mc. Se asigură minim 40 parcaje, clădirile vor fi la distanțe ce să nu pericliteze traficul CF (la 25,00 m față de linia CF Nord pentru clădiri, 8,00 m limita de proprietate).

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

Structura constructivă:

- fundații B.A.

- elevații., stâlpi, grinzi, plansee metal si B.A. (monolit sau prefabricate)

- inchideri zidărie neportanta (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tamplarie cu geam termopan

- compartimentări gips-carton pe schelet metalic

- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje

- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire si a.c.m. cu centrală proprie pe gaz

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

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	43,54%
C.U.T.	0	1,8

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 - ZONA STUDIATA -15,64 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	0,46	2,94
2	Carosabil	0,44	2,81	0,57	3,64
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,23	1,47
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,23	1,47
5	Spații verzi neamenajate	0,57	3,64	0,57	3,64
6	Canale	0,37	2,36	0,37	2,36
7	Teren agricol	13,78	88,12	12,73	81,41
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,13	0,02	0,13
9	CF	0,46	2,94	0,44	2,94
10	Total general	15,64	100	15,64	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	2,94
CU.T.	0	0,12

BILANȚ TERITORIAL - INCINTA CU PROPUNERI -10484 mp

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	
6	Canale	0	0	-	
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
9	Total general	10.484	100	10.484	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4



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 aferent 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 sprinklere, 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 sau Grădiște si pompata spre stația de epurare. Soluția se va stabili conf. aviz C.A. Arad.

3.5.3. Canalizarea apelor meteorice

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

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

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

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

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

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

3.5.4. Alimentarea cu energie electrica, telecomunicații

a) Energie electrică

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

b) Telecomunicații

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

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

3.5.5. Alimentarea cu energie termică

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



3.5.6. Rețele de gaze naturale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTĂ:

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

Precizăm:

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

- racordurile (din Sud au Vest) vor asigura și funcționarea la parametrii ceruți la clădirile din Zona II, III, IV, aferente beneficiarului + record pentru restul viitoarelor funcțiuni.

3.6. Protecția mediului

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

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

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintele de pe suprafețele publice din zona se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială, pe toată suprafața zonei, astfel încât să existe posibilitatea transportului acesteia 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 -400 m Sud- Vest;

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

- local se pot monta panouri fonoabsorbante.



3.6.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

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

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

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

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

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

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

3.6.1.2. Poluarea aerului:

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (DN-G1 la 1.200 m, Nord)

- emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate în care emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

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

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

3.6.1.3. Prevenirea producerii de riscuri naturale:

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

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

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

Practic, aceste „deșuri” sunt:

- cele menajere provenind de la personal clienți, cumpărători;

- ambalajele (hârtie, lemn, plastic de la produsele utilizate).

În viitor se preconizează și preselecția lor - pe 4 categorii - în vederea reciclării, ulterioare. Deșuri din spațiile verzi (frunze, iarba etc.) nenocive se transportă la rampa A.S.A.

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

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

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

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

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

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



1. Caracteristicile planului;

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

b) planul de utilizare a terenului liber de 10.484 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, CU 467/28.02.2008

- 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 trebuiesc respectate, precizăm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		MP- 20/2008	Data 01.04.2008 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, 1 ha / edificabil real ~0,5 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 Legea 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;
- 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. 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

Rezidenta: 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		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 1/16

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului de Urbanism

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile urbanistice generale ale P.U.G. Arad (datând din 1996) în cazul de față CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK, Zona 4.

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 construcțiilor (republicana); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. NR.91/1991, privind formularere, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism – Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT Nr. 91/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L. nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; HG nr. 1076/04 Evaluare de mediu.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Reglementul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii construcțiilor 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 construcțiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale. Aceasta zonificare este in legatura cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent si aliniata la solicitarile concrete conform C.U. nr. 467/28.02.2008 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 spatiaza proprie.

(2) Conditia de amplasare a construcțiilor 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, 1UTR, respectiv 1 Zona, 1 Subzonă cu propuneri precum si prevederile CU, S propuneri = 1,0484 ha, S studiat = 15,64 ka

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 2/16

2.

REGULI DE BAZA

PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATI

2.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona “*Construire parc comercial ROMPARK ZONA 4*” urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

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

Autorizarea acestor categorii de construcții si amenajari concorda cu prevederile P.U.Z. si 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 cladirilor 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 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 3/16

2.2.2. CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Caracteristicile terenurilor:

4.1 Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima : 1 000 mp maxim conform teren valorificabil în PUZ.
- Latimea minima: 20 m .

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

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

5.1. Construcțiile trebuie sa fie amplasate:

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

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

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

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

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

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

7.2. Construcțiile pot fi:

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

- respectand un minim de 5 m daca fatada mai puțin înalta are goluri principale



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

Art. 8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor – exceptie locuințe și birouri este stabilita la maxim 15 m la cornisa, 18m la coama in situatii deosebite, impuse de necesitati tehnologice speciale/estacade, turn racire, elevatoare etc/H=40.00, fara a intra in categoria cladirilor înalte si 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 %, cladiri, drum, platforme, parcaje, spatii verzi amenajate pe ansamblu zonei de 10 485 mp, conform bilant incinta PUZ, 15,64 ha studiat.

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 4/16

2.2.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Art. 11 Circulatii, accese, stationari

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor

12.1. Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului intereselor vecinatatiilor, 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 construcțiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati conform posibilitatii.
- Construcțiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatile existente, la un copac taiat=5 noi
- Orice proiect de construire atrage după sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 40 mp de teren liber. Se va trata ca spatiu verde de regula 20 % din suprafata totala a terenului utilizabil (nu DN sau CANAL) aferent PUZ.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice și CF, 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 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 5/16

2.2.5. PROTECTIA LUCRARILOR EDILITARE SI SERVITUTILE 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. Instalitiile 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 arhitecturale al constructiei si imprejurimilor.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 6/16

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 dominanta 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 utilitare 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.

Obligatoriu 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 – identică cu subzona - adiacentă și perpendiculară spre Vest la DN - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării, și crearea unei legături – prin PUZ 4 –cu De 1893/3 modernizat, drum ce comunica la est și N-V cu celelalte circulații existente în zonă. Evident, de modernizarea De vor beneficia și Zonele 2 și 3, precum și un drum în incintă pe lungimea parcelei,

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

- parte carosabila de 6,00 m, cate o banda de 3,0 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;

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 7/16

- trotuare cu lăţimea de 1,5 m fie pe ambele părţi 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 funcţie de necesitaţi,

Trotuarele adiacente se vor amenaja cu dale FIN - DECOR pe fundaţie 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 fundaţie de beton simplu B200.

Panta transversala a carosabilului va i de 2,5% in forma de acoperiş.

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 siguranţa circulaţiei se prevede montarea unor indicatoare de reglementarea circulaţiei si aplicarea marcajelor rutiere longitudinale si transversale.

3.5 Zonificarea funcţionala – Reglementari

Bilanţ teritorial, indici urbanistici

Funcţiunea primordiala propusa prin prezenta documentaţie pentru zona este de dotări, prestări servicii, depozite funcţiuni complementare. Datorita:

- Relaţiei cu străzile adiacente inexistente, foarte asimetrice,
- Formei si dimensiunii terenului cu propuneri, fâşii E-V pe 10484 mp total, terenuri proprietate dar blocate N de Cn 1890/3 iar la Sud de CF.
- Intenţiei proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ1 (dar şi Vest prin PUZ 2, 3 şi 4).
- Posibilităţii de a întregii frontul Vest al intersecţiei DN7 - km.-541 şi incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale in zona,
- Posibilităţii realizării unor clădiri cu arhitectura contemporana fără negarea - anulara celei vechi existente în apropiere, la Sud de CF.

Se propune:

- Crearea unei zone Z 4- identica cu incinta cu propuneri, delimitată:

N – Cn 1890/3 + De 1893/3

V - teren agricol,

E- Centura DN7 + Cn 1890/3

S - CF Arad – Deva, hm 628

Pe suprafaţa de 1,0484 ha, având indicii maximali în etapa I calculaţi conform date PUZ (total zonă studiată – 15,64 ha).

	Existent	Propus
P.O.T.[%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4

Zona cuprinde 1 subzonă:



S A teren 10.484 mp, delimitată:

N: Cn 1890/3 + de 1893/3

E: DN 7

V: teren agricol

S: CF Arad - Deva.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 8/16

Pe acest teren - pe lângă drum DIV 1 - se propune pe parcela 1945/23 asigurarea prin PUD 4 a accesului în incintă pe relația E-V (paralel CF) cu două variante de pod peste Cn 1890/3 - și mobilarea terenului conform caracteristicilor parcelei:

- jumătatea Est cu carosabil incintă, parcaje, zone verzi,
- latura Vest o clădire P – P+2-3, relativ triunghiulară, cu acces carosabil la S și având $Ac = 3.570$ mp, $Ad = 14.280$ mp, $Vc = 71.400$ mc. Se asigură minim 40 parcaje, clădirile vor fi la distanțe ce să nu pericliteze traficul CF (la 25,00 m față de linia CF Nord pentru clădiri, 8,00 m limita de proprietate).

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

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

	Existent	Propus
P.O.T.	0	35,00%
C.U.T.	0	1,4

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

ZONA STUDIATĂ -15,64 ha



Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	0,46	2,94
2	Carosabil	0,44	2,81	0,57	3,64
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,23	1,47
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,23	1,47
5	Spații verzi neamenajate	0,57	3,64	0,57	3,64
6	Canale	0,37	2,36	0,37	2,36
7	Teren agricol	13,78	88,12	12,73	81,41
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,13	0,02	0,13
9	CF	0,46	2,94	0,44	2,94
10	Total general	13,64	100	15,64	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	2,94
CU.T.	0	0,12

INCINTA CU PROPUNERI -10.484 mp

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	
6	Canale	0	0	-	
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
9	Total general	10.484	100	10484	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 10/16

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

4.1. L. Locuirea

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

LI
 LC

4.2. I.S. Instalatii si servicii:

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

4.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

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

4.4. C. Cai de comunicatie



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

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

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

4.6. T.E. – Echipare edilitare

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 11/16

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona de dotări, depozitare, comerț, prestări servicii birouri, activități conexe; locuințe numai pentru intervenție și la distanță de CF.

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

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

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis Funcțiunilor 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 et. II 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 constructibilitate 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 Funcțiunii complementare în care solicitantul acestei schimbări folosește

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 12/16

spatiul construit pentru activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre Consiliul Local.

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

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

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

6.1. Prescriptii generale :

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

- Funcțiunea dominantă, si
- axele străzilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza.

A rezultat astfel un numar de 1 zona , impartita la randul ei, in o subzonă cu maxim 4 module, subdiviziuni ale clădirii principale, P- P+2-3. Pentru fiecare din aceste zone si subzone, s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii competeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele si subzonele cu caracteristici similare , sunt formulate si aplicate prescriptii identice (conform GM 010 / 2000 pag 25 aliniat ultim). Coeficientul de spatii verzi amenajate este de regula 20% din suprafata de teren valorificabila (in incinta parcelei cu propuneri in afara domeniului public), conform prevederi RLU pentru subzone, aliniat ultim.

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

Z1 : 10.484 mp, cu
SA - suprafata 10.484 mp,

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



BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATA -15,64 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	0,46	2,94
2	Carosabil	0,44	2,81	0,57	3,64
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,23	1,47
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,23	1,47
5	Spații verzi neamenajate	0,57	3,64	0,57	3,64
6	Canale	0,37	2,36	0,37	2,36
7	Teren agricol	13,78	88,12	12,73	81,41
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,13	0,02	0,13
9	CF	0,46	2,94	0,44	2,94
10	Total general	13,64	100	15,64	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	2,94
CU.T.	0	0,12

INCINTA CU PROPUNERI -10484 mp

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	
6	Canale	0	0	-	
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
9	Total general	10.484	100	10484	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4

7. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

7.1. ZONA 1

Date de recunoastere

Z4 : 10.484 mp, cu
SA - suprafata 10.484 mp,

Total 1 subzonă cu propuneri.

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.= 35 % maxim
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,4 maxim
- Functiune dominanta: dotări, prestari servicii, comert, activitati auxiliare.

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	
6	Canale	0	0	-	
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
9	Total general	10.484	100	10484	100

Delimitare:

Nord: Cn 1890/3 + De 1893/2,
Vest : teren agricol,

Est: DN 7
Sud: CF Arad – Deva, km 626

Regimul juridic propus al terenului :



- Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice: 1 zona, 1 subzone.
- Domeniul public al Primariei: - terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale, spatii verzi stradale, parcaje din in afara incintelor.
- Domeniul public al statului – DN7

Recomandări:

- Respectarea funcțiilor propuse,
- Imagine arhitecturala personala, specifica funcțiilor din zona,
- Asigurarea parcajelor din incinta.
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Reanalizarea situatiei terenului in situatia modificarii rolului centurii (ca statut juridic in strada proprietatea primariei)

Restrictii:

- Interzicerea schimbarii funcțiilor dominante
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unitati poluante.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 15/16

7.1.1 SUBZONA SA

Date de recunoastere : suprafata teren: 10.484 mp ,

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.= 35 % ,
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,4.

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2.317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	
6	Canale	0	0	-	
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
9	Total general	10.484	100	10.484	100

Delimitare:

Nord: Cn 1890/3 + De 1893/2,
Vest : teren agricol,

Est: DN 7
Sud: CF Arad – Deva, km 626

Regimul de proprietate al terenului: domeniu privat conform plansa.

Regimul de aliniere: similar cu Z4, 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,

Acces pe parcela: de pe străzile adiacente, De (latura Nord)

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:

- Afectarea siguranței circulației CF din zonă
- Interzicerea schimbarii Funcțiunilor dominante
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii – peste 1 an.
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, care egenereaza zgomote, trepidatii, etc.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 16/16

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

REGULAMENT DE URBANISM




PU.Z.

Construire Parc comercial ROMPARK,

Zona 4

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA




2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 18/16

FOAIE DE CAPĂT



Denumire proiect:	PUZ - CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK ZONA 4
Amplasament:	Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+150, stânga (Vest)
Beneficiar:	GENERAL INVEST SRL
Proiect N°:	20 / 2008
Faza:	P.U.Z.
Conținut volum II:	REGULAMENT DE URBANISM – PUZ Zona 4

2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 19/16

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 4
		RU- 20/2008	Data 20.03.2008 Pagina 20/16

BORDEROU DE VOLUME

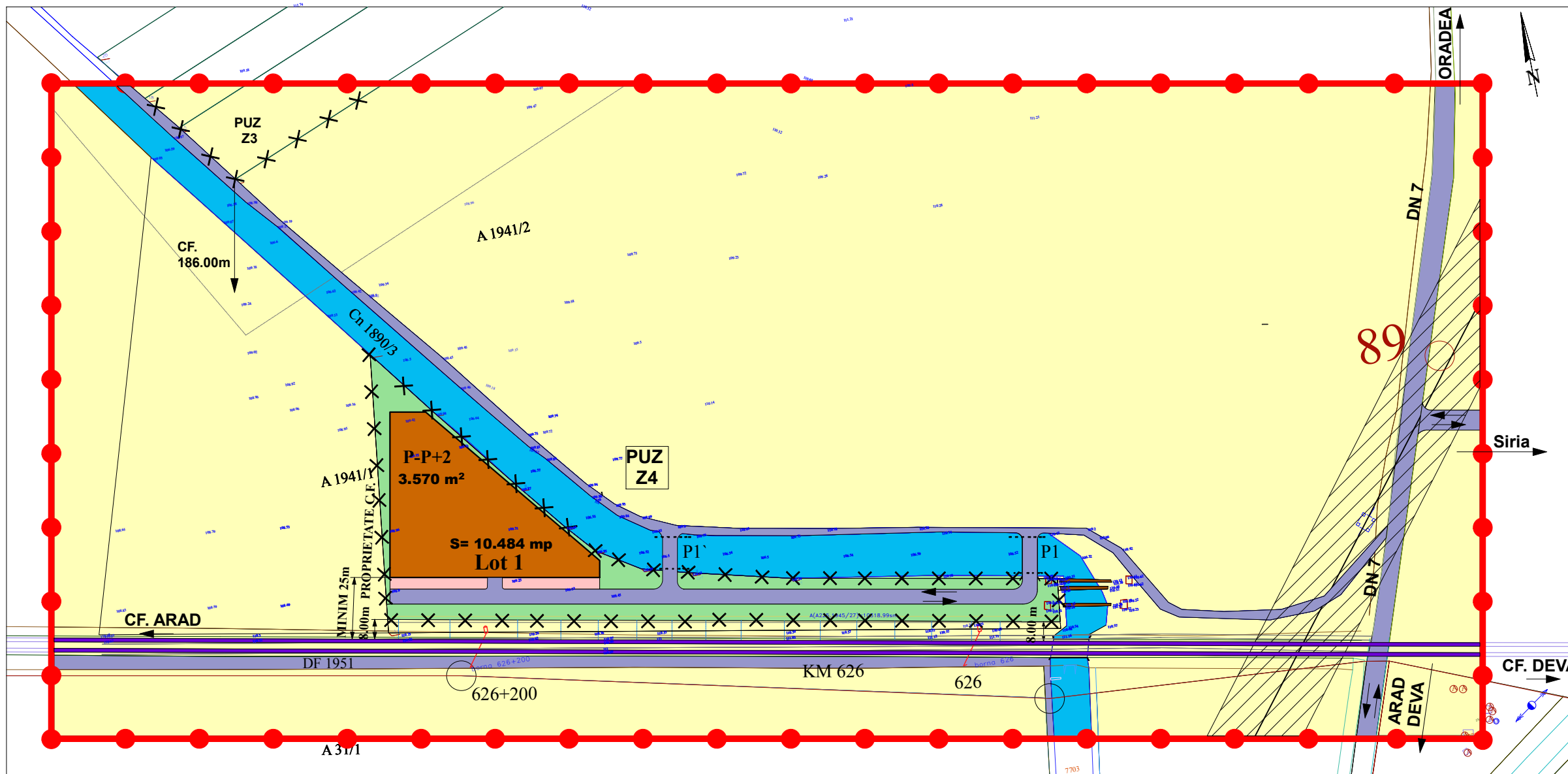
VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE
VOLUMUL II: REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.

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 servituitile 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

CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK ZONA 4



LEGENDA

- PUZ Z4** INDICATIV ZONA
- ZONA STUDIATA
 - ✕✕✕ INCINTA PROPUNERI
 - TEREN FARA PROPUNERI
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - DOTARI
 - SERVICII, DEPOZITE, PRESTARI
 - TEREN AGRICOL
 - CANALE
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - ZONE VERZI NEAMENAJATE
 - DRUMURI, CAROSABILE
 - CALE FERATA
 - TEHNICO EDILITARE
 - PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
 - ZONA PROTECTIE L.E.A.
 - S_A SUBZONA PROPUNERI
 - S_B SUBZONA FARA PROPUNERI
 - SENS CIRCULATIE

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATA -15,64 ha

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Dotări servicii	-	-	0,46	2,94
2	Carosabil	0,44	2,81	0,57	3,64
3	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	0,23	1,47
4	Spații verzi amenajate	-	-	0,23	1,47
5	Spații verzi neamenajate	0,57	3,64	0,57	3,64
6	Canale	0,37	2,36	0,37	2,36
7	Teren agricol	13,78	88,12	12,73	81,41
8	Tehnico-edilitare	0,02	0,13	0,02	0,13
9	CF	0,46	2,94	0,44	2,94
10	Total general	15,64	100	15,64	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	2,94
C.U.T.	0	0,12

BILANȚ TERITORIAL - INCINTA CU PROPUNERI -10484 mp

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Dotări servicii	0	0	3.570	34,05
2	Carosabil	0	0	1.250	11,92
3	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	3.307	31,54
4	Spații verzi amenajate	0	0	2317	22,10
5	Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
6	Canale	0	0	-	-
7	Teren agricol	10.444	99,62	-	-
8	Tehnico-edilitare	40	0,38	40	0,38
9	CF	0	0	-	-
10	Total general	10.484	100	10.484	100

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	35,00
C.U.T.	0	1,4

- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE
- CANAL

STACONS ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE
Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6
Tel.: 0257/212065; 0357/429224
Fax: 0257/212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com.: JO2/144/1997
CUI: RO 9330282



Beneficiar: **SC GENERAL INVEST SRL**
Proiect nr. 18/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan	
PROIECTAT	arh. Darida Ioan	
DESENAT	Cosmin Ile	

Scara: 1:2000
Data: 06/2008
Titlu proiect: **CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMBUSINESS PARK-ZONA 4**
Arad, Centura Nord, DN7 - km 541+150 (EST)
Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
Faza: P.U.Z.
Plansa nr. 03 A