

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 I, – Arad – Centura Nord DN 7, km 541,, beneficiar S.C GENERAL INVEST SRL, Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr 3, bl. X 3 sc. A, ap. 13, proiect nr. 17 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. DARIDA IOAN..

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.51999 din \_\_\_\_\_ 2008 ;

-raportul nr. ad.51999 din \_\_\_\_\_ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru ,, CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA I, – Arad – Centura Nord km 541 + 150 ,, beneficiar S.C.GENERAL INVEST SRL. –., cu sediul in strada C. Noica, nr. 3, proiect nr. 17/ 2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh. Darida Ioan .

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

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

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

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona ,,CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK –Arad – Centura Nord km 541 + 150 ,, beneficiar S.C. GENERAL INVEST SRL, -Oradea, cu sediul in strada C. Noica, nr.3, proiect nr. 17/2008, elaborat de SC STACONS SRL, Arh . Darida Ioan, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar ,S.C. GENERAL INVEST SRL, Oradea și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 51999/Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK – ZONA I „, Arad – Centura Nord, DN7- km 541+150 ( dreapta Est) ,beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L., Oradea, str. C. Noica, nr. 3, bl. X 3, sc. A, AP. 13, proiect nr. 17 /2008, elaborat de SC STACONS SRL, arh. Darida I.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 473/05.03.2008 au fost îndeplinite 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 I.- Arad- Centura Nord, DN 7, km 541”, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST S.R.L, Oradea.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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

• [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) • [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro) •

ARHITECT ȘEF

---

Nr. 51999 /Ao/ din \_\_\_\_\_ 2008

### R A P O R T

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK „ -Arad – Centura nord , km 541 + 150, beneficiar, S.C. GENERAL INVEST SRL –Oradea, strada C.Noica, nr.3.**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 473/05.03.2008.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, la Nord-Est de cartierul Micalaca, pe latura exterioara – est – a centurii, la km 541+150, are o suprafața de mp, 30,64 ha, zona studiată și 11,66 ha, incinta cu propuneri, având o formă de dreptunghi, perpendicular pe centura, și este delimitat astfel:

- Nord-teren agricol apoi axul ipotetic al G1.
- Est - teren agric. După CN 1897 /4~ L=880 m, DE.
- Vest – Cn 1987/4.
- Sud -De 1939 / .

Terenul nu are racord 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 la +200 m.

Pe terenul respectiv se va realiza o zonă cu profil mixt, dotări, locuințe și funcțiuni complementare.

Astfel se propune :

-Crearea unei zone Z 1 – identica cu incinta cu propuneri, delimitata:  
Nord –teren agricol , Vest- Cn 1987/4, Est – Cn 1897 / 4, Sud – De 1939 .

Pe suprafata de 11,66 ha, avand indicii calculati conform date P.U.Z.-  
Zona 1 ( zona studiata are 30, 64 ha ).

POT propus 60 %.

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

Se propune crearea unei zone Z1 care cuprinde 5 subzone – SA,  
SB, SC, SD, SE, cu urmatoarele caracteristici si propuneri urbanistice:

SA-teren 19216 mp, delimitata :

Nord : SB-fara propuneri.

Vest : Cn 1897/4 apoi la 120-170 m, centura nord-km 540-541.

Est : limita zonei, teren agricol, De 1900.

Sud : De 1939 / 2.

Se prevad maxim 9 loturi, pentru constructie de locuinte in regim de  
inaltime P-P+2E.Parcaje, accese carosabile, platforme.

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

SC- Teren de 29 853 mp, lot 1899 /1/7 si 1899 /1 /8 delimitat astfel:

Nord: SD- fara propuneri.

Vest : Cn 1897 / 4 apoi la 75 m DN 7.

Sud : SB- fara propuneri,

Est : De 1900.

In partea de nord maxim 10 loturi, de minim 1500 mp inaltime P-  
P+2E. Se vor crea si asigura de accese carosabile, parcaje si platforme.

SD- : Teren intre SC si SE, fara propuneri urbanistice.

SE – teren 67 540 mp, lot 1899/1/13,14, 1899/ 2/1, 1899/ 2/2/2 si  
1899/ 2/2/1, delimitate:

Nord: teren agricol,

Vest: Cn 1897/4 apoi DN 7.

Est :De 1900.

Sud :SD.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciaza ca demararea acestei zone  
cu posibil profil mixt- comert, dotari, prestari, locuinte serviciu, va duce la  
dezvoltarea Municipiului Arad, atat economic cat si privind existenta in  
sudul amplsamentului este una dintre cele mai mari si mai complexe zone  
industriale existente in municipiul, adiacent DN 7 +Centura + Micalaca Est.

S-au prezentat urmatoarele avize :

-Compania de apa –canal.

-ENEL Distributie, Banat.

-Compania Nationala de Transport al Energiei Electrice  
Transelectrica, Sucursala Timis.

-CET Arad SA.

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

**ARHITECT ȘEF**

**Ing. Mirela Szasz**

**ȘEF SERVICIU,**

**Arh. Radu Dragan**



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 1  
Amplasament: Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+150, dreapta (Est)  
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 1, Arad, DN7 - km. 541 + 150, 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 - Reprezentanță, dotare DN 7 – km 541 -542, aprobat prin HCLM, PUZ – Stație distribuție carburanți ROMPETROL – DN 7 km 541+100, precum și CU nr. 473/05.03.2008 – PUZ I; CU 474/13.03.2008 - PUZ II; CU 468/05.03.2008 - PUZ III; CU 467/28.02.2008 - PUZ IV, toate în aceeași zonă și având același beneficiar și același profil.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Astfel, prin P.U.G. al Municipiului Arad, proiect nr. 25,000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față nu este introdusă în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.Z., după aprobare el poate deveni trup izolat cuprins în PUG (zona exterioară față de PUZ) cea interioară neavând documentații de urbanism aprobate.



## 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 541-542 (centura Nord – PUZ IMOTRUST) și CN 1897/4 situat Vest de teren. El are o suprafață studiată de 30,60 ha, incinta cu propuneri concrete 116.610 mp (subzonele S A, S C, S E) iar subzonele S B și S D nu fac obiectul prezentului PUZ.

Este delimitat astfel;

- Nord-teren agricol apoi axul ipotetic al G1
- Vest – Cn 1987/4
- Sud – De 1939
- Est -teren agricol după CN 1897/4, L=880 m, DE

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.

## 2.3. Elemente de cadru natural

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

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

### Condiții geo tehnice

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

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

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările ce se pot desprinde la nivelul acestei 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 indesare medie.
  - apa subterana a fost semnalată la adâncimi de 1,8-2,70m și este cantonată în orizontul nisipos, uneori și în pachetul slab coeziv.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, cu date din forajele ce vor fi proiectate pentru următoarele faze de proiectare, 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 optimă de fundare ce va fi stabilă stratul de fundare va putea fi atât nisipul prăfos sau argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, cât și nisipul, uneori cu pietriș în masa, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de indesare medie,





- 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 8 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 Sud DJ709 Arad-Siria, asfaltata, 2 benzi, fără trotuar si iluminat public- si DE 1939 S de incinta ce debușează în DN. Intersecția lor este marcata, nu este semaforizata electric.

La Nord - DN79A, giratoriu cu DN7 la -3 km Nord, pentru giratoriul G1 – km. 541+570 exista un aviz de principiu al DRDP Timișoara.

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

Precizăm că terenul este la peste 800 m Nord de CF Arad – Deva, deci conf. HG 525/1996, articol 20, cap. 3, nu necesită aviz CFR.

## 2.5. Ocuparea terenului

In prezent, suprafața de teren studiata prin proiect este ocupata numai cu teren agricol. Aproape de coltul Sud - Vest este o conducta abandonata - apa - încălzire  $2 \times \varnothing 90$ , lângă trecerea peste Cn 1897/4.

## 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 dramurilor, respectiv în canale.

### 2.6.4. Alimentarea cu energie electrica .

Datorita prezentei in zona a stației trafo de 400 kV, în zona studiată respectiv pe incinta cu propuneri se găsește:

1. LEA 110 kV, orientata Nord-Sud (cca. 70m Vest de DN7), fără relație cu zona studiată,
2. LEA 220 kV, orientata Nord-Sud, la ~270 m Est de DN7, ce traversează zona are 2 stâlpi metalici în formă de U în S A și S E cu cca. 300 m între ei.

### 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.

### 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 ~600 m (Autoservice) sau 1.100m S (Micălaca ).



## 2.7. Probleme de mediu

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

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

## 2.8. Opțiuni ale populației

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

Opțiunea realizării acestei zone» precum și a acestui P.U.Z., rezultă din prevederile P.U.G. al municipiului Arad, precum și din Regulamentul aferent acestuia, cu trimitere specială ia 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 accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu necesitățile funcționale și condițiile cap, 3.4.1.

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

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

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

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

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

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

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

- Construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje in functie de specificul activității,
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferința transparente.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

In zona studiată - ca si in vecinătăți—NU exista un cadru valoros; nu exista terenuri de sport si agrement.



### **3.3. Modernizarea circulatiei**

#### **3.3.1. Rețeaua stradala**

Se propune realizarea 5 subzone - adiacente Est la Cn 1897/4 și perpendiculare pe strada colector C2 - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Dintre acestea 3 subzone notate de la Sud spre N, cu A, C, E sunt proprietatea beneficiarului și sunt cu propuneri urbanistice concrete, celelalte două (B, D) au proprietari terți, nu sunt obiectul acestui PUZ (lipsa accept proprietar teren).

Concret, se propune:

- D3C (continuare D3 din PUZ avizat) ce după traversarea Cn 1987/4 pe podul P1, se intersectează cu De 1939/2 și merge V-E cca. 470 m până la De1900.

- D2C situat la 140 m N de D3 continuare D2 merge V-E cca. 480 ml până la De 1900.

- D2'C situată la 90 m N de D2, merge V-E cca. 487 ml până la De 1900.

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

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

Rețeaua stradala este formata 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 funcționala - 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
- Formei si dimensiunii terenului cu propuneri, 3 fâșii E-V pe 116610 mp total, terenuri dar la 80-90 m distanță între ele.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ I (dar și Vest prin PUZ II, III și IV).
- Posibilității de a întregii frontul Est al intersecției DN7 - km.-541 – 542 + incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale in zona,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporana fără negarea - anularea celei vechi existente.



Se propune:

- Crearea unei **zone Z 1** - identica cu incinta cu propuneri, delimitată:
- N - teren agricol
- E - teren agricol, De 1900
- V- Centura DN7 Cn 1897/4
- S - De 1939/2.

Pe suprafața de 11,16 ha, având indicii maximali în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 30,64 ha).

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

Ea cuprinde 5 subzone, din care:

- 2 subzone – S B; S D – fără propuneri
- 3 subzone - S A; S C; S E- cu următoarele caracteristici si propuneri urbanistice.

**S A** teren 19216 mp, delimitat

- N: SB – fără propuneri
- E: limita zonei, teren agricol, De 1900
- V: Cn 1897/4 apoi la 120-170 m, Centura Nord- km 540-541
- S: De 1939/2.

Pe acest teren - pe lângă drum D3 C - se propun pe parcela 1899/1/1 și 1899/1/2:

- în partea N, maxim 9 loturi, având fiecare minim 1500 mp și 20 m front, și edificarea de clădiri P – P+2E max. Loturile propuse au între 1.740 – 2.764 mp (divizabile minim respectiv comasabile pe suprafața aferentă întregii subzone). Precizăm că aceste prevederi sunt aplicabile și la SC respectiv SE. Pe fiecare lot se pot construi clădiri având maximum 60% din suprafața lotului, regim de înălțime P – P+2E.

- suprafețele precizate în planșa 03A respectă aceste proporții maxime, minim edificabil 60%,
- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 10 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces D3 și De 1939/2, în funcție de context și aprobarea proprietarului și prin S D, S C – Arad prin P0 lățit

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri (se va amenaja zona verde, (la SC și SE), 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.

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

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

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

**SC** - teren 29853 mp lot 1899/1/7 și 1899/1/8, delimitat:

- N: SD – fără propuneri
- V: Cn 1897/4 apoi la 75 m DN 7
- E: De 1900
- S: SB – fără propuneri



**STACONS**  
PROIECTARE  
ARHITECTURA  
URBANISM  
DESIGN  
INGINERIE



## MEMORIU PREZENTARE

MP- 17/2008

Beneficiar:  
GENERAL INVEST SRL  
ROMPARK ZONA 1  
Data 20.03.2008  
Pagina **7/13**

Se propun construcții orientate E-V (fațada lungă) cu acces D2 C :

- în partea N, maxim 10 loturi, având fiecare min. 1500 mp, 20 m front, și edificarea de clădiri P – P+2E max. Loturile propuse au între 2000 – 3500 mp (divizabile minim respectiv comasabile pe suprafața aferentă întregii subzone). Pe fiecare lot se pot construi clădiri având maximum 60% din suprafața lotului, regim de înălțime P – P+2E.

- suprafețele precizate în planșa 03A respectă aceste proporții maxime, minim edificabil 60%,

- crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 10 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces D2C și De 1900, în funcție de context și aprobarea proprietarului și prin S D, S C – Arad prin P0 lățit.

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

Structura constructivă:

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

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

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

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

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

Se asigura 120 parcaje, H.maxim 18,00m, pazie 15,00m, accente la max 25 m.

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

**SD**, teren între SC și SE, fără propuneri urbanistice.

**SE**, teren 67540 mp, lot 1899/1/13,14, 18999/2/1, 1899/2/2/2 și 1899/2/2/1, delimitată:

N: - teren agricol

E: - De 1900

V: - Cn 1897/4 apoi DN 7

S: - SD

Se propune edificarea pe două loturi distincte Lot 1 respectiv Lot 2:

1. Ac = 14.950 mp, Ad = 44.850 mp, Vc = 269.000 mc, clădirile au față de limita de proprietate 2, 00 m la Nord, acces D2', minim 120 parcaje, zone verzi, etc. pe latura Vest față de LEA.

2. AC = 23.900 mp, Ad = 71.700 mp, Vc = 430.200 mc, minim 200 parcaje echivalente, pe latura Est față de LEA. Aceste valori sunt maxime – 60% din suprafața lotului, structura modulată permite subîmpărțirea, compartimentarea în module de 3.000 mp Ac.

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri (se va amenaja zona verde, (la SC și SE), 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 ghips-carton pe schelet metalic
- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire si a.c.m. cu centrala proprie pe gaz.



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

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

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

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

Desigur, in 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.

### BILANȘ TERITORIAL ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### ZONA STUDIATA -30,60ha

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii	0	0	6,990	22,84
Carosabil	0,78	2,54	1,41	6,08
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	01,27	4,15
Spații verzi amenajate	0	0	02,35	7,68
Spații verzi neamenajate	0,21	0,68	0,021	0,68
Canale	0,54	1,77	0,54	1,77
Teren agricol	28,97*	95,01	17,38	56,80
Total general	30,60	100	30,60	100

\* din care sub LEA 2,20 ha

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	22,84
CU.T.	0	0,60

#### INCINTA PROPUSA -11,66 ha - S A+S C+ S E

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	6.99	60
Carosabil*	0	0	1.03	9.26
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	1.27	10.57
Spații verzi amenajate**	0	0	2.35	20.17
Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
Canale	0	0	-	-
Teren agricol	11,66	100	-	-
Total general	11,66	100	11,66	100

\* sub LEA 5.590 mp

\*\* sub LEA 5570 mp

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



### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

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

#### 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.

#### 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 400 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 intr-un bazin 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 50m 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 demisol se va construi o stație de pompare, echipata 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 deservi această zonă. Rețelele de gaze naturale presiune redusă vor fi de tip ramificat, vor avea diametrele cuprinse între DN=80 mm și DN=120 mm și se vor monta subteran.

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

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

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

### NOTĂ:

În conformitate cu H.G.R. 538/1999 în vederea nominalizării debitului de gaze la obiectivele ce se preconizează a se construi, este necesară întocmirea pentru fiecare imitate 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 N al fiecărei subzone trebuie asigurată o rezervă de teren pentru eventualele construcții tehnico edilitare,

- 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 Est 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 incintă. Transportul acestora spre un punct aflat în partea sudică sau vestică a zonei, cu cote nivelitice minime.

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

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

### Precizam:

- cele mai apropiate locuințe sau dotări sunt la -1.500 m Vest;

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

- local se pot monta panouri fonoabsorbante.





### 3.6.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

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

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

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

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

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

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

#### 3.6.1.2. Poluarea aerului:

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (DN-G1 la 60-90 m)

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

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

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

#### 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, echivalentul a 50 apartamente convenționale.

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

Practic, aceste „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 incintă, 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:

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU PREZENTARE</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		MP- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina <b>12/13</b>

### 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 116.610 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent,
- situația de fapt a zonei în care există teren pentru numeroase unități productive, de prestări, comerț, transport etc. iar prezența clădirilor va atrage și alți investitori.

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

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

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile - hârtie, carton, sticlă etc. vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/1001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al OU nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

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

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

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

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

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

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

**e)** nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșuri, 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%.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU PREZENTARE</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1 Data 20.03.2008 Pagina <b>13/13</b>
		MP- 17/2008	

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

Din aceste considerente generale si specifice legislației de mediu, cunoscând in detaliu caracterul investiției, luând in considerare situațiile cu investiții similare; apreciem ca investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizează pe o suprafața redusa, sub 11 ha / edificabil real ~7,00 ha. Aceasta încadrare e susținuta de faptul ca la toate investițiile similare realizate in tara au fost autorizate de organele competente in protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

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

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

### 3.7. Obiective de utilitate publica

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

- terenuri proprietate privata de interes local, respectiv Primăria Municipiului Arad;
- domeniu public de interes național - DN7, Centura Nord;
- domeniu public de interes județean DE 1939,
- 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.

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.

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

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

Întocmit:

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA  
 Urbanism si amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA  
 Rezidenta: Dipl. ing. DORIN STANCA  
 Instalații: Dipl. ing. VICTOR RĂSĂDEA  
 Geo: Dipl.ing. VALENTIN MORAR  
 Topo: SC CADASTRU GRUP SRL

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 1/18

## **REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

### **1. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1. Rolul Regulamentului de Urbanism**

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicita si detaliaza prevederile urbanistice generale ale P.U.G. Arad (datand din 1996) in cazul de fata CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK, Zona 1 .

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

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

#### **1.2. Baza legala**

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

#### **1.3. Domeniul de aplicare**

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

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



**1.3.3.** Zonificarea functionala a zonei este in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale. Aceasta zonificare este in legatura cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent si aliniata la solicitarile concrete conform C.U. nr. 473/05.03.2008 si plansa anexa.

**1.3.4.** Asigurarea compatibilitatii Funcțiunilor

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

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

Au fost delimitate si respectate conform PUG Municipiului Arad, 1UTR, respectiv 1 Zona, 3 Subzone cu propuneri si prevederile CU.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 2/18

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 1*” urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire pe teren liber;
  - dotări de interes local orasenesec, 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 cladiriiilor si a instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de eliminare a altor riscuri.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 3/18

## **2.2.2. CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **Art. 4. Caracteristicile terenurilor:**

4.1 Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima : 1500 mp maxim conform teren valorificabil în PUZ.
- Latimea minima: 30 m .

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

### **Art. 5. Amplasarea construcțiilor 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 fiecărei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel puțin 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 2.85 Ha, conform bilant incinta PUZ.

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 4/18

### **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 Ramele 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, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 5/18

## **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. Instalatiile alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare, se va asigura iluminatul stradal cu marcarea intersecțiilor si a relatiei DN 7 – Centura – Zona conform C U si aviz D.R.D.P. Timisoara.

##### 13.2.2. Telefonie

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

#### 13.3. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale



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

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

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

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



 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 6/18

### **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 etilitare publice se realizeaza de cei interesati incheiate,
- Autorizarea executarii construcțiilor este emisa de primarie conform legii 50/91,
- Construcțiile zonale se asigura cu parcaje conform HG 525/96, sau SF.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

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 5 subzone - adiacente Est la Cn 1897/4 și perpendicularare pe strada colector C2 - conform planșei de reglementări urbanistice care sa asigure accesibilitatea în vederea edificării.

Dintre acestea 3 subzone notate de la Sud spre N, cu A, C, E sunt proprietatea beneficiarului și sunt cu propuneri urbanistice concrete, celelalte două (B, D) au proprietari terți, nu sunt obiectul acestui PUZ (lipsa accept proprietar teren).

Concret, se propun:

- D3C (continuare D3 din PUZ avizat) ce după traversarea Cn 1987/4 pe podul P1, se intersectează cu De 1939/2 și merge V-E cca. 470 m până la De1900.
- D2C situat la 140 m N de D3 continuare D2 merge V-E cca. 480 ml până la De 1900.
- D2’C situată la 90 m N de D2, merge V-E cca. 487 ml până la De 1900.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 7/18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Zonificarea funcțională - Reglementări

Bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- Relației cu străzile adiacente
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri, 3 fâșii E-V pe 116610 mp total, terenuri dar la 80-90 m distanță între ele.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere din partea Est a DN7 - PUZ I (dar și Vest prin PUZ II, III și IV).
- Posibilității de a întregii frontul Est al intersecției DN7 - km.-541 – 542 + incintele adiacente,
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zona,
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectura contemporană fără negarea - anularea celei vechi existente.

Se propune:

- Crearea unei zone Z 1 - identică cu incinta cu propuneri, delimitată:

N - teren agricol


E - teren agricol, De 1900

V - Centura DN7 Cn 1897/4

S - De 1939/2.

Pe suprafața de 11,661 ha, având indicii maximi în etapa I calculați conform date PUZ (total zonă studiată – 30,64 ha).

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 8/18

Ea cuprinde 5 subzone, din care:

- 2 subzone – S B; S D – fără propuneri
- 3 subzone - S A; S C; S E- cu următoarele caracteristici si propuneri urbanistice.

**S A** teren 19216,44 mp, delimitat

N: SB – fără propuneri

E: limita zonei, teren agricol, De 1900

V: Cn 1897/4 apoi la 120-170 m, Centura Nord- km 540-541

S: De 1939/2.

Pe acest teren - pe lângă drum D3 C - se propun pe parcela 1899/1/1 și 1899/1/2:

- în partea N, maxim 9 loturi, având fiecare minim 1500 mp și 20 m front, și edificarea de clădiri P – P+2E max. Loturile propuse au între 1.740 – 2.764 mp (divizabile minim respectiv comasabile pe suprafața aferentă întregii subzone). Precizăm că aceste prevederi sunt aplicabile și la SC respectiv SE. Pe fiecare lot se pot construi clădiri având maximum 60% din suprafața lotului, regim de înălțime P – P+2E.

- suprafețele precizate în planșa 03A respectă aceste proporții maxime, minim edificabil 60%,  
 - crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 10 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces D3 și De 1939/2, în funcție de context și aprobarea proprietarului și prin S D, S C – Arad prin P0 lătit

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri (se va amenaja zona verde, (la SC și SE), 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.

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

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

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

**SC** - teren 29853,81 mp lot 1899/1/7 și 1899/1/8, delimitat:

N: SD – fără propuneri

V: Cn 1897/4 apoi la 75 m DN 7

E: De 1900


S: SB – fără propuneri

Se propun construcții orientate E-V (fațada lungă) cu acces D2 C :

- în partea N, maxim 10 loturi, având fiecare min. 1500 mp, 20 m front, și edificarea de clădiri P – P+2E max. Loturile propuse au între 2000 – 3500 mp (divizabile minim respectiv comasabile pe suprafața aferentă întregii subzone). Pe fiecare lot se pot construi clădiri având maximum 60% din suprafața lotului, regim de înălțime P – P+2E.

- suprafețele precizate în planșa 03A respectă aceste proporții maxime, minim edificabil 60%,  
 - crearea și asigurarea de accese carosabile, parcaje și platforme 20%, la fiecare clădire – 10 parcaje echivalente minim + zone verzi (minim 20%) acces D2C și De 1900, în funcție de context și aprobarea proprietarului și prin S D, S C – Arad prin P0 lătit.

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1 Data 20.03.2008 Pagina 9/18
		RU- 17/2008	

Structura constructivă:

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

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

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

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

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

Se asigura 120 parcaje, H.maxim = 18,00m, H pazie = 15,00m, accente la max. 25 m.

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

**SD**, teren între SC și SE, fără propuneri urbanistice.

**SE**, teren 67542,15 mp, lot 1899/1/13,14, 18999/2/1, 1899/2/2/2 și 1899/2/2/1, delimitată:

N: - teren agricol; E: - De 1900

V: - Cn 1897/4 apoi DN 7; S: - SD

Se propune edificarea pe două loturi distincte Lot 1 respectiv Lot 2:

1. Ac = 14.950 mp, Ad = 44.850 mp, Vc = 269.000 mc, clădirile au față de limita de proprietate 2, 00 m la Nord, acces D2', minim 120 parcaje, zone verzi, etc. pe latura Vest față de LEA.

2. AC = 23.900 mp, Ad = 71.700 mp, Vc = 430.200 mc, minim 200 parcaje echivalente, pe latura Est față de LEA. Aceste valori sunt maximale – 60% din suprafața lotului, structura modulată permite subîmpărțirea, compartimentarea în module de 3.000 mp Ac.

Nu se va afecta zona de protecție a LEA cu clădiri ( se va amenaja zona verde, (la SC și SE), 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 (cărămida sau B.C.A.), panouri tristrat + tamplarie cu geam termopan
- compartimentări ghips-carton pe schelet metalic
- gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-III; încălzire si a.c.m. cu centrala proprie pe gaz.

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

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

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

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

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 -30,60ha

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii	0	0	6,990	22,84
Carosabil	0,78	2,54	1,41	6,08
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	01,27	4,15
Spații verzi amenajate	0	0	02,35	7,68
Spații verzi neamenajate	0,21	0,68	0,021	0,68
Canale	0,54	1,77	0,54	1,77
Teren agricol	28,97*	95,01	17,38	56,80
<b>Total general</b>	<b>30,60</b>	<b>100</b>	<b>30,60</b>	<b>100</b>

\* din care sub LEA 2,20 ha

### ZONA STUDIATĂ

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	22,84
CU.T.	0	0,60

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ INCINTA CU PROPUNERI -11,66 ha- S A+S C+ S E



Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prest[ri	0	0	6,99	60
Carosabil*	0	0	1,03	9,26
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	1,27	10,57
Spații verzi amenajate**	0	0	2,35	20,17
Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
Canale	0	0	-	-
Teren agricol	11,66	100	-	-
<b>Total general</b>	<b>11,66</b>	<b>100</b>	<b>11,66</b>	<b>100</b>

\* sub LEA 5.590 mp

\*\* sub LEA 5570 mp

### INCINTA CU PROPUNERI

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 11/18

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:**

##### **4.1. L. Locuirea**

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

LI  
 LC

##### **4.2. I.S. Instalatii si servicii:**

Subzone : - construcții administrative, bancare  
 - construcții comerciale  
 - construcții de cult  
 - construcții de învățământ  
 - construcții de cultură  
 - construcții de sănătate  
 - construcții asistență socială  
 - alte categorii de instituții publice sau servicii

##### **4.3. I.D. Unitati de productie si depozitare**

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

##### **4.4. C. Cai de comunicatie**



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

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

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

##### **4.6. T.E. – Echipare edilitare**

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 12/18

## **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **5.1. Generalitati**

Funcțiunea principală în zona de dotări, depozitare, comerț, prestări servicii și activități conexe; locuințe în etapa II.

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 autorității de construire.

Funcțiunii principale i 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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 13/18

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 și
- axele strazilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza.

A rezultat astfel un numar de 1 zona , impartita la randul ei, in subzone/sectoare 3 cu minim 9 parcele. Pentru fiecare din aceste zone si subzone, s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii competeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele si subzonele cu caracteristici similare , sunt formulate si aplicate prescriptii identice (conform GM 010 / 2000 pag 25 aliniat ultim). Coeficientul de spatii verzi amenajate este de regula 20% din suprafata de teren valorificabila (in incinta parcelei cu propuneri in afara domeniului public), conform prevederi RLU pentru subzone, aliniat ultim.

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

**Z1** : 11,661 ha, cu  
 SA - suprafata 19.214,44 mp , 3-9 loturi  
 SC- suprafata 29.853,81 mp , 2-10 loturi  
 SD – suprafata 67542,15 mp , 2-6 loturi

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 -30,60ha

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii	0	0	6,990	22,84
Carosabil	0,78	2,54	1,41	6,08
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	01,27	4,15
Spații verzi amenajate	0	0	02,35	7,68
Spații verzi neamenajate	0,21	0,68	0,021	0,68
Canale	0,54	1,77	0,54	1,77
Teren agricol	28,97*	95,01	17,38	56,80
Total general	30,60	100	30,60	100

\* din care sub LEA 2,20 ha

### ZONA STUDIATA

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	22,84
CU.T.	0	0,60



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ INCINTA CU PROPUNERI -11,661 ha - S A+S C+ S E



Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	6,99	60
Carosabil*	0	0	1,03	9.26
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	1.27	10.57
Spații verzi amenajate**	0	0	2,35	20.17
Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
Canale	0	0	-	-
Teren agricol	11,661	100	-	-
Total general	11,661	100	11,661	100

\* sub LEA 5.590 mp

\*\* sub LEA 5570 mp

INCINTA PROPUNERI

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 15/18

## 7. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

### 7.1. ZONA 1

Date de recunoastere

**Z1** : 11,661 ha, cu

SA - suprafata 19.214,44 mp, 3-9 loturi

SC- suprafata 29.853,81 mp, 2-10 loturi

SD – suprafata 67542,15 mp, 2-6 loturi

SB și SE nu cuprind propuneri urbanistice, deci nici bilanș sau regulament.

Apreciem ca recomandabilă o destinație corelată cu precederile din prezenta documentație.

Deci total 3 subzone cu propuneri, diferite ca si suprafata.

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.=60% maxim
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,8 maxim
- Functiune dominanta: dotări majore, prestari servicii, comert, activitati auxiliare.

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	6,99	60
Carosabil*	0	0	1,03	9,26
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	1,27	10,57
Spații verzi amenajate**	0	0	2,35	20,17
Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
Canale	0	0	-	-
Teren agricol	11,661	100	-	-
Total general	11,661	100	11,661	100

Delimitare:

Nord: teren agricol,  
Vest : Cn 1897/4,

Est: De 1900  
Sud: De 1939/2

Regimul juridic propus al terenului :



- Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice: 1 zona, 3 subzone.
- Domeniul public al Primariei: - terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale, spatii verzi stradale, parcaje din in afara incintelor.
- Domeniul public al statului – DN7

Recomandări:

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

Restrictii:

- Interzicerea schimbarii funcțiunilor dominante
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile
- Amplasarea de unitati poluante,
- Menținerea zonelor de protecție a LEA, conform aviz.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1 Data 20.03.2008 Pagina 16/18
		RU- 17/2008	

### 7.1.1 SUBZONA SA

Date de recunoastere : suprafata teren: 19.214 mp ,

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

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	1,15	60,00
Carosabil*	0	0	0,21	11,03
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	0,17	8,85
Spații verzi amenajate**	0	0	0,39	20,12
Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
Canale	0	0	0	0
Teren agricol	1,92	100	0	0
Total general	1,92	100	1,92	100

Delimitare:

Nord: SB + drum2  
 Vest : Cn 1897/4

Est: De 1900  
 Sud: De 1939/2

**Regimul de proprietate al terenului:** domeniu privat conform plansa.

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

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

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

**Materiale de constructie :**

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

**Recomandari:**

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



**Restrictii:**

- Interzicerea schimbarii Funcțiunilor dominante
- Interzicerea amplasarii 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 genereaza zgomote, trepidatii, etc.
- Menținerea zonelor de protecție a LEA, conform aviz.

**Plantatii:**

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

Pe ansamblul dar 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 creată.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 17/18

## 7.1.2 SUBZONA SC

### Date de recunoastere:

- suprafata teren : 29.853 mp
- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.= 60% Et I
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,8

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prest[ri	0	0	1,96	59,12
Carosabil*	0	0	0,28	9,39
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	0,32	10,77
Spații verzi amenajate**	0	0	0,62	20,72
Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
Canale	0	0	0	0
Teren agricol	2,98	100	0	0
Total general	2,98	100	2,98	100

### Delimitare :

Nord: SC teren agricol                      Est: de 1900  
 Vest : Cn 1897/4                                Sud: SB

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

**Regimul de aliniere:** similar cu Z1, cu aliniamentul propus de frontul stradal, respectiv minim 5 metri de cladirile din vecinatate.

**Regim de inaltime:** P-P+2-3 H max 18, local 34,00

**Acces pe parcela:** de pe strazile adiacente, DN7 / Colector C2, D2, De 1900.

### Materiale de constructie:

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

### Recomandari:

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



### Restrictii:

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

### Plantatii:

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

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

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 18/18

### **7.1.3. SUBZONA SE**

#### **Date de recunoastere :**

- suprafata teren : 67.542 mp; P.O.T.= 60%; C.U.T. = 1,8

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	4,05	59,91
Carosabil*	0	0	0,53	7,85
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	0,80	11,83
Spații verzi amenajate**	0	0	1,38	20,41
Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
Canale	0	0	0	0
Teren agricol	6,76	100	0	0
Total general	6,76	100	6,76	100

#### **Delimitare :**

Nord: teren agricol                      Est: De 1900  
 Vest : Cn 1897/4                              Sud: S D

#### **Regimul de proprietate al terenului :**

- Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice
- Domeniul public al Primariei: - terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale, spatii verzi stradale, parcaje din afara incintelor.

**Regimul de aliniere:** similar cu aliniamentul propus după necesitati de frontul stradal, respectiv minim 3 metri de construcțiile propuse.

Regim de inaltime: P-P+1-3, M max. 18, local 34,00.

Acces pe parcela: de pe strazile adiacente, DN7/ Colector C2, D2', De .....

#### **Materiale de constructie :**

- structura de rezistenta : la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului,
- finisaje: la alegerea beneficiarului si a proiectantului, conferind personalitate fiecarei cladiri si relatie forma – volumetrie – funcțiune.

#### **Recomandari:**

- Respectarea Funcțiunilor propuse,
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta ,
- Respectarea aliniamentelor si a zonelor de protectie propuse,
- Asumarea distantelor normate pentru rețele deviate,
- LES un se va amplasa sub strada, traversarile vor fi protejate,
- Protejarea locurilor cu locuințe fata de traficul de transit,
- Gruparea Funcțiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic,
- Activitati nepoluante,
- Reanaliza situatiei terenului in situatia modificarii rolului centurii (ca statut juridic in strada proprietatea primariei).

#### **Restrictii:**

- Interzicerea schimbarii Funcțiunilor dominante,
- Interzicerea amplasarii construcțiilor provizorii – peste 1 an,
- Folosirea strazii ca stationare pentru masinile de aprovizionare,
- Respectarea aliniamentului la trotuare pentru toate construcțiile,
- Amplasarea de unitati poluante ale aerului, apei, solului, care genereaza zgomote, trepidatii, etc.
- Interzicerea de activitati agricole sau zootehnie.

#### **Plantatii:**

- 1-3 rânduri spre strada 2-4 DN
- Arbori ornamentali, pomi in incinte
- Gard viu si gazon; intre loturile de locuințe gard opac sau semitransparent.

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 atenție sporită pentru imaginea nou creată.

**Întocmit : Dipl. Arh. IOAN DARIDA**

# REGULAMENT DE URBANISM




*PU.Z.*

*Construire Parc comercial ROMPARK,*

*Zona 1*

Întocmit,  
ARH. IOAN DARIDA




2008

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 20/18

## FOAIE DE CAPĂT

<b>Denumire proiect:</b>	PUZ - CONSTRUIRE PARC COMERCIAL, ROMPARK ZONA 1
<b>Amplasament:</b>	Arad, Centura Nord, DN7 – km 541+150
<b>Beneficiar:</b>	GENERAL INVEST SRL
<b>Proiect N°:</b>	17 / 2008
<b>Faza:</b>	P.U.Z.
<b>Conținut volum II:</b>	REGULAMENT DE URBANISM – PUZ

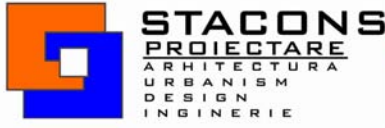

2008

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 21/18

## 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:	Dipl. ing. Camil MORAR
Topo:	S.C. Cadastru Grup Romania SRL



		<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	Beneficiar: GENERAL INVEST SRL ROMPARK ZONA 1
		RU- 17/2008	Data 20.03.2008 Pagina 22/18

### BORDEROU DE VOLUME

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

### BORDEROUL VOLUMULUI II

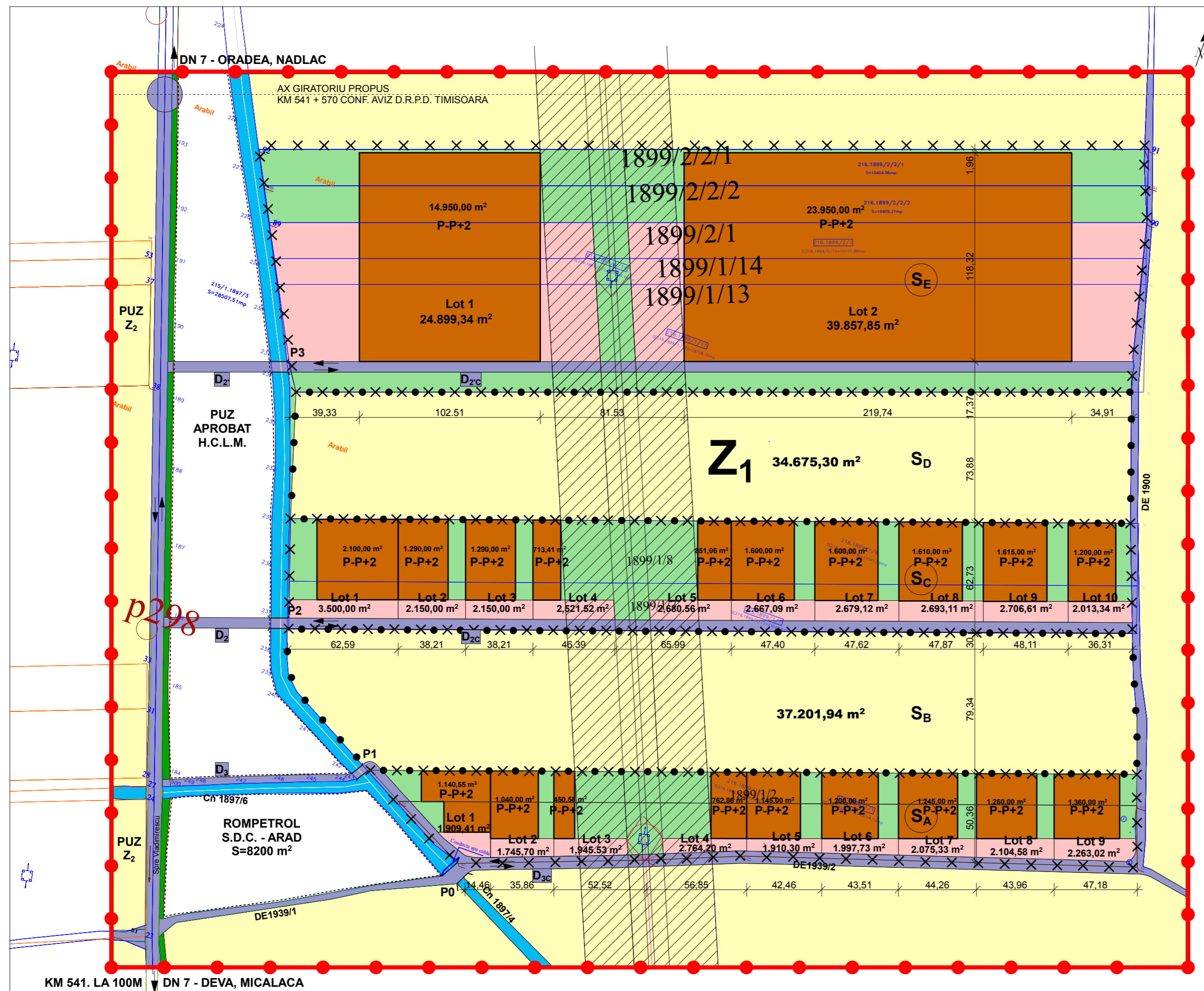
#### A. PIESE SCRISE

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
7.1.2.	Subzona SC.....	24
7.1.3.	Subzona SE.....	26

# CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK ZONA 1

## LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- ××× INCINTA PROPUNERI
- TEREN FARA PROPUNERI
- ZONA CU DOC.URBANISM APROBATA SAU CU C.U.
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- DOTARI
- SERVICII, DEPOZITE, PRESTARI
- TEREN AGRICOL
- CANALE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- DRUMURI, CAROSABILE
- PLATFORME,PARCAJE, TROTUARE
- ZONA PROTECTIE L.E.A.
- <sub>SA</sub> SUBZONA PROPUNERI
- <sub>SB</sub> SUBZONA FARA PROPUNERI
- SENS CIRCULATIE
- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE
- CANAL



**BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATA -30,60ha**

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii	0	0	6,990	22,84
Carosabil	0,78	2,54	1,41	6,08
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	01,27	4,15
Spații verzi amenajate	0	0	02,35	7,68
Spații verzi neamenajate	0,21	0,68	0,021	0,68
Canale	0,54	1,77	0,54	1,77
Teren agricol	28,97*	95,01	17,38	56,80
<b>Total general</b>	<b>30,60</b>	<b>100</b>	<b>30,60</b>	<b>100</b>

\* din care sub LEA 2,20 ha

	Existent	Propus
P.O.T. [%]	0	22,84
C.U.T.	0	0,60

**BILANȚ TERITORIAL - INCINTA PROPUSA -11,66 ha - S A+S C+S E**

Teren aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Dotări servicii, prestări	0	0	6,99	60
Carosabil*	0	0	1,03	9,26
Platforme, parcaje, trotuare*	0	0	1,27	10,57
Spații verzi amenajate**	0	0	2,35	20,17
Spații verzi neamenajate	0	0	-	-
Canale	0	0	-	-
Teren agricol	11,66	100	-	-
<b>Total general</b>	<b>11,66</b>	<b>100</b>	<b>11,66</b>	<b>100</b>

\* sub LEA 5.590 mp

\*\* sub LEA 5570 mp

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

<b>STACONS</b> Arad 310133, B-dul. Decobal, Nr.6 PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: 302/144/1997 CUI: RO 9330282			Beneficiar: <b>SC GENERAL INVEST SRL</b>	Proiect nr. 17/2008	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:2000	Titlu proiect: CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ROMPARK-ZONA 1 Arad, Centura Nord, DN7 - km 541+150 (EST)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan		Data 03/2008	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 03 A
PROIECTAT	arh. Darida Ioan				
DESENAT	Cosmin Ile				