

PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECT NR. 580 / 2023

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM,
ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOCURI DE PARCARE.

JUD. ARAD, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284, CF. NR. 310277, NR. CAD.:310277

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT,
TURISM, ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOCURI DE
PARCARE.

FAZA:

ETAPA I -2023

STUDIU DE OPORTUNITATE



FOAIE DE GARDĂ

A. INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL: S. C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI, R U R (DE)

ARHITECTURĂ: arh. Ela FALCA, arh. Calin MURESAN





BORDEROU

1 PIESE SCRISE:

- 1.1 FOAIE DE CAPAT
- 1.2 FOAIE DE GARDA
- 1.3 BORDEROU
- 1.4 MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

2 PIESE DESENATE:

- 2.1 RIDICARE TOPOGRAFICA, PLAN DE SITUATIE SI INCADRARE IN ZONA (PLANSA U01)
- 2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE (PLANSA U02)
- 2.3 CONCEPT PROPUȘ (PLANSA U03)
- 2.4 CONCEPT PROPUȘ PARCARI SUBSOL (PLANSA U04)
- 2.5 SCHITE CONCEPT, SECTIUNI, ILUSTRATII, PROSPECTE STRADALE (PLANSA U05)

3 ANEXE

- 3.1 CERTIFICAT INREGISTRARE FISCALA TITULAR
- 3.2 EXTRASE CF
- 3.3 CERTIFICAT DE URBANISM SI ANEXA LA CU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, CF. Nr. 310277 Arad, Nr. Cad.: 310277
BENEFICIAR:	SC ADAMA MANAGEMENT S.R.L. Bucuresti, Sectorul 1, str. Soseaua Bucuresti – Ploiesti, 73-81, Cladirea 3, et 1, Camera 1.08
PROIECTANT GENERAL	SC PRO ARHITECTURA SRL Arad, Str. Ioan Alexandru, Nr. 15, Jud Arad Tel: 0748 124 012 e-mal: office@proarhitecturarad.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI RUR (DE)
NUMĂR PROIECT	580/31.10.2023
DATA ELABORĂRII	Noiembrie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate înainte de elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 24.193,00 MP, compusă din 1 teren proprietate privată SC ADAMA MANAGEMENT S.R.L., în conformitate cu C.F. nr. 310277 Arad. Terenul definit ca teren arabil, face parte din intravilanul municipiului Arad.

S.C. ADAMA S.R.L., în calitate de proprietar al terenului, conform extrasului C.F. atașat la prezenta documentație, și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării funcțiunii terenului din zona agricolă în zona cu funcțiuni mixta, predominant zona rezidențială, spații comerciale, amenajare spații verzi și parcuri.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1596 din 23.10.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru un teren situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat pe Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, conform CF nr. 310277, nr. Cadastral.: 310277

Se propune reglementarea unei zone destinată funcțiilor mixte, mai exact zona de locuințe colective, spații comerciale, amenajare spații verzi, drumuri și parcuri.

- Construcții noi:
 - Construcții pentru locuințe colective:
 - Regim maxim de înălțime locuințe colective H max = 37.50 m;**
 - Regim de înălțime funcțiuni complementare, servicii și comerț, dala urbană, parcaje acoperite H max = 7.00 m**
 - SC max. Locuințe colective. = 8.467,55 mp
 - SC max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț = 15.725,35 mp
 - SCD max. = 91.933,40 mp
- Platforme carosabile cu locuri de parcare și locuri de parcare dalate, înierbate;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de 7,00 m (Drum de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor*), respectiv 5,50m, 3,50 m carosabile cu locuri de parcare;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale, piste de biciclete
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate, agrement, parcuri și loc de joacă pentru copii; iluminat arhitectural și ambiental;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate

NOTE:

* Lucrarile în vederea realizării drumului de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor, propus spre cedare în domeniul public se va realiza din fonduri alocate de beneficiar și se dorește schimb de terenuri. Aceasta se va realiza într-o etapă ulterioară.

În etapele următoare se va lua în calcul și studiul unui sens giratoriu sau o elipsă care să cuprindă ambele accesuri la intersecția Calea Aurel Vlaicu și Strada Fantanii cu intersecția zonei Sc Era Stones și Joyson Romania.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amenajate circulații carosabile și pietonale, iar parcarile vor fi amplasate la sol și la subsolul corpurilor de clădiri C1 - C4, pe două nivele, 2S.

Spațiile verzi se pot amenaja atât peste parter la zonele de funcțiuni complementare, servicii, comerț și la nivelul solului.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii elaborate anterior:

- Documentația cadastrală, ridicare topo, întocmită de s.c. TOPOVAS PLAN s.r.l.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.

2. OPERATIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta studiată este pe Calea Aurel Vlaicu în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 11, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante, subzone de servicii și comerț.

Vecinătăți:

- la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale
- la Sud – Calea Aurel Vlaicu și zone industriale
- la Est – Strada Faurilor și zone locuințe individuale
- la Vest – Strada Fantanii și zone industriale și zone comerciale

2.2. FOLOSINȚA ACTULĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are suprafața totală de **24.193,00** mp conform CF nr. 310277, având o formă neregulată, cu lungimea la frontul stradal de pe Calea Aurel Vlaicu de 319,21 m. În prezent, terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată SC ADAMA MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	SC ADAMA MANAGEMENT SRL	310277	24.193,00	-	TEREN AGRICOL	DA	Imobil neimprejmuit cu gard

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G. – ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată este pe Calea Aurel Vlaicu , Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 11, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni mixte , având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și comerț și depozite nepoluante.

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE:

Funcțiunile propuse sunt de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, amenajare spații verzi și locuri de parcare.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului



- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi
Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă :

P.O.T. existent = 0%
C.U.T. existent = 0,00
Suprafata teren = 24.193,00 mp
H.max. existent = 0,00 m
Suprafata construita max. existent = 0,00 mp
Scd existent = 0,00 mp

Situația propusă :

P.O.T. max. Locuinte colective = 35,00%
P.O.T. max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț, dala urbana, parcaje acoperite = 65,00%

C.U.T. max propus = 3,80
Suprafata teren = 24.193 mp
H. max. Locuinte colective = 37.50 m
H. max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț = 7.00 m
SC max. Locuinte colective. = 8.467,55 mp
SC max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț, dala urbana, parcaje acoperite = 15.725,35 mp

SCD max. = 91.933,40 mp
Spații verzi la sol = min. 12,50 % *
*** Măsurile compensatorii spațiilor verzi = 12,50 %**

NOTA: Atingerea indicilor maximi se va face doar cu condiția realizării celor două subsoluri propuse pentru parcare (2S).

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafata de servicii și comerț este de 1980 mp (în soluția de arhitectură propusă ce se va definitiva și studia în etapele următoare) desfășurată la parter înspre stradă, deci rezultă 1 locuri parcare clienți, 1 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfa / 50 mp construiți.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;





- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare stabilite, pentru vizitatori. 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

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

Conform H.G.R. 525/1996:

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- Accese carosabile pentru locatari;
- Accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accese la parcaje și garaje.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- Cîte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- Cîte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- Cîte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Nu este cazul.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de referință are locația pe Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 11, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuințe individuale, subzona de construcții industriale, comerciale și prestări servicii.

Vecinătăți:

- la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale
- la Sud – Calea Aurel Vlaicu și zone industriale
- la Est – Strada Faurilor și zone locuințe individuale
- la Vest – Strada Fantanii, Zone industriale, zone comerciale și prestări servicii

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața de 24.193,00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea de zona cu funcțiuni mixte, prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime 37,50



m la constructii locuire colectiva, 7,00 m inaltime la spatii comerciale, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde si amplasare elemente publicitare.

Amplasarea pe teren a constructiilor se vor face conform H.G.R. 525/1996, asigurandu-se o retragere de H/2 fata de limita de proprietate si se va avea in vedere ca inaltimea constructiilor sa nu depaseasa distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, iar cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea.

4.2.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Inițiatorul prezentei documentații propune modificarea funcțiunii terenului, specific prin reglementarea zonei, pe amplasamentul identificat prin CF. Nr. 310277, din zonă agricolă în zonă cu funcțiuni mixte, mai exact, zona rezidentială de locuire colectiva, servicii si comert, locuri de parcare si amenajare spatii verzi.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmarind integrarea in spatiul urban a cladirilor nou propuse.

Se vor amenaja locuri de parcare la nivelul parterului care vor deservi zonelor de locuinte colective si spatiilor comerciale cu functiuni mixte propuse cat si o parcare la subsol pe doua nivele.

Se păstrează următoarele zone de protecție :

Nu este cazul.

4.2.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate:

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 310277	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		24,192.00	100,00		100,00
1	Locuinte colective	0	0	8.467,55	max.35.00%
2	Funcțiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ Dala urbana, parcaje acoperite			15.725, 45	max. 65.00%
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	0	0	5443,2	22,50
4	Spatii verzi	0	0	3024,00	12.50 * (min. 12.50%)
	*masuri compensatorii spatii verzi				12,50
	TOTAL GENERAL	24.192,00	100,00	24.192,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. MAXIM LOCUINTE COLECTIVE 35 %
P.O.T. MAXIM FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT 65 %
C.U.T. MAXIM 3,80

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuinte colective	0.00%	35,00 %
2	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, dala urbană, parcaje acoperite		65,00 %
3	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0.00	3,80
4	Regimul de înălțime la Locuinte colective	-	2S+P+9E+PH, H max=37,50m
5	Regimul de înălțime la Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ		P+Mezanin, H max = 7,00 m

4.2.4. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă. În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996.

Locurile de parcare propuse aflate în totalitate sau parțial pe domeniul public vor fi realizate de către beneficiar și vor putea fi utilizate de către orice persoană.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în rețeaua de locală a Municipiului Arad.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare. După cum se știe, terasele inverzite au o rată mare de retenție a apei în cazul ploilor torențiale, și nu vor supraaglomera rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare. Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială existentă din zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în Municipiul Arad.

Alimentarea cu energie termică

Se va realiza cu centrala termică legată la rețeaua de gaz a orașului sau prin intermediul centralelor electrice sau prin alte metode posibile în zona.

4.2.5. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Regimul de înălțime maxim propus la locuințe colective este de **2S + P + 9 E + PH, Hmax=37,50m**; iar la funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ este de **P + Mezanin, H max = 7,00 m**.

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. Capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehicule, emisii de noxe

Nu este cazul.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei, inclusiv un mixaj echilibrat de funcțiuni. Dacă se va alege construirea unei parcuri pe toată suprafața parterului aceasta va fi benefică datorită aglomerației din ultimii ani ai municipiului cu autoturisme, eliberând o parte din spațiul drumurilor publice, care în prezent, este folosit ca parcare publică (margină drum Calea Aurel Vlaicu, etc). Prin amplasarea locurilor de parcare la sol și 2S subsol, prezentul proiect susține inițiativa autorităților locale prin care se dorește a se dezafecta mai multe garaje amplasate în diverse cartiere ale municipiului.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Accesul pe amplasament se va face atât de pe strada Faurilor (la Est) intersecție cu Calea Aurel Vlaicu, cât și de pe strada Fantanei (la Vest) intersecție cu Calea Aurel Vlaicu, asigurând astfel o fluiditate a circulațiilor auto cât și a celor pietonale.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei este oportuna deoarece va completa cartierul de locuinte colective si spatii comerciale, urmand aceeasi functiune predominanta si asigurand, fie locuri de munca, fie locuri de parcare pentru rezidentii municipiului Arad. Totodata, va creste si calitatea vietii pentru ca se vor realiza constructii cu arhitectura contemporana, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legatura atat carosabila, cat si pietonala intre Strada Faurilor si Fantanei.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neinundabil.

De asemenea interesul economic al investițiilor străine, naționale și locale pentru locație, constituie un avantaj pentru dezvoltarea unor activități economice ale zonei în detrimentul folosintei actuale a terenului, mai exact teren liber de constructii, neutilizat.

Întocmit,
arh. Călin Mureșan

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE