A5

17 MAI 2023

[redacted]

NR: 42892
DATA: 16/05/2023
COD: 2C052

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

DL. SĂVAU [redacted]

CERERE CTATU 23.05.2023
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism

Subscrisa **S.C. ROWO S.R.L.**, CUI: **1680967**, cu sediul în Județul **Arad**, Municipiul **Arad, Calea Aurel Vlaicu**, Nr. **8/A**, bloc **E.S.**, Scara **B**, Etaj **P**, Ap. **2**, telefon: **0742 111 187**, e-mail: **office@pro-arhitectura.ro** și subscrisa **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**, CUI: **45754721**, cu sediul în **București, Sectorul 1**, Str. **Jandarmeriei**, Nr. **3F**, Et. **4**, Ap. **24**, telefon: **0742 111 187**, e-mail: **office@pro-arhitectura.ro**

Solicităm: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului, emitere aviz tehnic Arhitect-Șef, promovare în vederea emiterii H.C.L.M. Arad, pentru documentația de urbanism: **Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720** pentru imobilul/teren situat în județul **Arad, intravilan, F.N.**, identificat prin **CF nr. 307074, ARAD** și **nr. 306756 ARAD.**

Anexez la prezenta cerere:
-documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, dwg și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf.)
-dovada achitării taxei RUR

PMA – A5 – 09

Data 16 MAI 2023

Semnătura
S.C. ROWO S.R.L.
[redacted]

S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
[redacted]

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 670/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Scanned with CamScanner

BANCA BT TRANSILVANIA

SWIFT: BTRLRO22
C.U.I. RO 50 22 670
R.B. - P.J.R. - 12 - 019 - 18.02.1999
Nr. Inreg. Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Tiparit de: SECULICI GHEORGHE
Tiparit in: 21.04.2023

Ordin de plata buget

Detalii client	
Numar ordin:	6
Nume platitor:	SECULICI GHEORGHE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cod fiscal/CNP:	42609727

Detalii transfer	
Cont platitor:	RO11BTRLRONCRT0557641401
Nume beneficiar:	REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Trezorerie:	TREZORERIA
Cont beneficiar:	RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar:	17244352
Suma:	1085
Detalii plata:	TAXA RUR PUZ AMENAJARE SPATII DE SERVICII PE BY-PASS ARAD A1 CALEA 1 LA KM 539 +720-42234 MP-LANDAR VENTURES STL-ARH GH SECULICI
Data crearii:	21.04.2023
Referinta tranzactiei:	102ETMV231110051
Data tranzactiei:	21.04.2023
Tip transfer:	Urgent
Semnatari:	SECULICI GHEORGHE

Semnatura platitor

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARAD

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: ROWO S.R.L.

Sediu social: ARAD, Calea AUREL VLAICU, Nr. 87A, Bloc E.S., Scara B, Etaj P, Ap. 2, Județul ARAD

Activitatea principală: Transporturi rutiere de mărfuri 4941

Cod Unic de Înregistrare: 1680967 din data de: 25.11.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: J02/889/01.07.1991

Data eliberării: 13 -01- 2009

DIRECTOR,

SIMONA AU[illegible]A JULEAN

Seria B Nr. 1614169

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

FOAIE DE CAPĂT

1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	**PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI RLU** **AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR	**S.C. ROWO S.R.L.**
PROPRIETAR	**S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	**S.C. CONSINUS ALTA PROIECT S.R.L.** **IUHASZ CSABA**
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**ETAPA III**
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	**554/2023**
NR. PROIECT SUBRPOIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	**Mai 2023**

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI R.U.R. [redacted]
PROIECTANT SPECIALITATE (ARHITECTURĂ)	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. ARH. ALEXANDRA CORNEA
PROIECTANT SPECIALITATE (DRUMURI)	S.C. CONSINUS ALTA PROIECT SRL ING. CSABA IUHASZ
INSTALAȚII SANITARE	S.C.SMART HOUSE COLOR S.R.L. ING. IONUȚ NICORAȘ

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise şi desenate
3. Fişă de responsabilităţi
4. CUI
5. Certificat de urbanism Nr. 521 din 30.03. 2021
6. Extrase de Carte Funciară
7. Declaratie acord schimbare categorie de folosinta S.C. Westend Investment Group S.R.L. şi S.C. Landar Ventures S.R.L. nr. 2799 din 12.10.2022
8. Promisiune Sinalagmatică de Vânzare-Cumpărare
9. Avize conform C.U. Nr. 521 din 30.03. 2021

Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz
S.C. E-Distribuţie Banat S.A. - Sucursala Arad	15792820/21.02.2023
Compania de Apă Arad S.A.	2508/13.02.2023
Delgaz Grid S.A.	214089024/03.02.2023
Decizia etapei de încadrare - Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	5225/28.03.2023
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.S.I.	322302/14.02.2023
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.C.	322303/14.02.2023
MAI, Inspectoratul de Poliţie Judeţean Arad, Serviciul Rutier	470084/S4/SV/30.12.2021
Proces verbal de recepţie O.C.P.I. Arad	1101/11.04.2023
Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3587/22.03.2023
Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad	40/30.01.2023
Orange Romania Communications	148/13.06.2023
RDS	83/26.05.2023
Ministerul Culturii- Direcţia Judeţeană pentru	33/U/02.02.2023

Cultură Arad	
Aviz Transgaz S.A	ETA/11783/14.02.2023
Compania Națională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica- Serviciul Tehnic UTT Timișoara	1890/07.02.2023
Serviciul Telecomunicații Speciale- Unitatea Militară București	17313/13.02.2023
Adresă Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	2383/06.02.2023
CNAIR - DRDP Timișoara	340/701/23.12.2021
ANIF Arad	16/17.02.2023
Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Mureș	14/06.03.2023
Studiu Geotehnic și Referat de verificare	29033/2023/31.05.2023

10. Plan de acțiune - Implementare investiții propuse prin PUZ
10. Memoriu de prezentare
11. RLU

B. PIESE DESENATE:

1. Încadrare în zonă 01_A
2. Situația existentă 02_A
3. Reglementări urbanistice zonificare 03_A
4. Proprietatea asupra terenurilor 04_A
   Circulatia juridica a terenurilor
5. Ilustrare urbanistică - Posibilă mobilare 05_A
6. Ilustrare urbanistică 06_A
7. Reglementări edilitare ED_1

[redacted]

Întocmit de
arh. Alexandra CORNEA

[redacted]

Duplicat

DECLARAŢIE

-----Subscrisa **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Arad, [redacted] Judet Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/460/2019, CUI RO 28332000, reprezentată prin mandatar **NEMEŞ FLAVIUS VALENTIN** cetăţean român, [redacted], în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, [redacted] identificat prin [redacted] SPCLEP Arad, având [redacted], conform Procurii speciale autentificate sub nr. [redacted]906/10.08.2021 la SPN Morariu din Arad, jud. Arad şi subscrisa **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, cu sediul social în Mun. Bucureşti, Sectorul 1, Strada Jandarmeriei, Nr. 3F, Etaj 4, Ap. 24, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J40/4262/2022, atribuit în data de 07.03.2022, CUI 45754721, reprezentată prin asociat [redacted] posesor al [redacted] eliberat de SPCJEP Arad la data de [redacted] în calitate de proprietare a **imobilelor** înscrise în *Cartea Funciară nr. 307074 – Arad, de sub A.1 cu nr. cadastral: 12011, constând din teren intravilan, în suprafaţă totală de 28.977 (douăzecişioptmiinouăsuteşaptezecişişapte) mp din acte sau 29.098 (douăzecişinouămiinouăzecişiopt) mp conform măsurători, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad şi Cartea Funciară nr. 306756 – Arad, de sub A.1 cu nr. cadastral: 13622, constând din teren intravilan, în suprafaţă totală de 13.257 (treisprezecemiidouă-sutecincizecişişapte) mp din acte sau 13.324 (treisprezecemiitreisutedouăzecişipatru) mp conform măsurători, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad,* ***declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancţiunile prevăzute de lege pentru cei ce fac declaraţii mincinoase că suntem de acord cu schimbarea categoriei de folosinţă a imobilelor descrise anterior, din arabil în curţi construcţii şi cu întocmirea P.U.Z. şi R.L.U. – Amenajare spaţii de servicii (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad (A1) Calea 1 la Km 539+720, conform Certificatului de urbanism nr. 521/30.03.2021 emis de Primăria Mun. Arad.*** ----------

-----Dăm prezenta declaraţie spre a servi la organele competente.----------

-----Tehnoredactat si autentificat de Societatea Profesională Notarială Morariu, intr-un exemplar original, precum si 3(trei) duplicate, din care 2(două) duplicate s-au eliberat partii, azi, data autentificarii. ----------

Declarante

denumire	**denumire**
S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.	**S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
prin reprezentant	**prin reprezentant**
nume şi prenume	**nume şi prenume**
[redacted]	[redacted]

–autentificarea pe verso-

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială MORARIU
Licenţa de funcţionare nr.3630/3186/30.12.2013
B-dul G-ral Vasile Milea, nr.1
310131- ARAD – jud.Arad

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2792

Data 12. OCT. 2022

Morariu Patriciu Ion
notar public

-----În faţa mea _____ notar public la sediul biroului, s-au prezentat:-------
1.) NEMEŞ FLAVIUS VALENTIN cetăţean român, născut la data de 7 iunie 1985, în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, str.Armoniei nr.94/32, jud.Arad, identificat prin C.I. seria AR nr.712867/2015 SPCLEP Arad, având CNP 1850607020085, în calitate de reprezentant pentru **S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.** conform Procurii speciale autentificate sub nr. 2906/10.08.2021 la SPN Morariu din Arad, jud. Arad,----------
2.) SĂBĂU RĂZVAN-GHEORGHE, cetăţean român, născut la data de 7 martie 1983, în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.60-68, sc.C, et.2, ap.8, jud.Arad, identificat prin C.I. seria AR nr.853667/07.03.2018 SPCJEP Arad, având CNP 1830307020088, în calitate de reprezentant pentru **S.C. LANDAR VENTURES SRL** conform actelor constitutive,----------
care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar, precum şi cele — anexe.----------
-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările şi completările ulterioare,--
-----**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**----------
-----S-a perceput onorariul în sumă totală de 450 lei şi T.V.A. în sumă totală de 760 lei, cu chit.nr. 41797 /2022.----------
-----Serviciile de publicitate imobiliară aferente prezentului act în sumă de _____ lei au fost achitate cu chitanţa nr. — /2022.----------
NOTAR PUBLIC
MORARIU PATRICIU ION
Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de MORARIU PATRICIU ION, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.
Notar public,

ROMÂNIA MORARIU PATRICIU - ION - NOTAR PUBLIC ARAD

Duplicat

PROMISIUNE SINALAGMATICĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

------ Subscrisa **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Arad, strada Zărandului nr. 1-4, Judet Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/460/2019, CUI RO 28332000, reprezentată prin mandatar [redacted], cetăţean român, născut la data de [redacted] în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, [redacted] identificat cu CI seria [redacted] conform Procurii speciale autentificate sub nr. 114/18.01.2023 la SPN Morariu, notar public Morariu Patriciu Ion, cu sediul în Mun. Arad, jud. Arad, în aplicarea Hotărârii nr. 2/12.04.2023, în calitate de **promitentă vânzătoare** pe de o parte,----------

---------- şi ----------

------ Subscrisa **SOCIETATEA ROWO SRL**, cu sediul social în Municipiul Arad, [redacted] Judet Arad, înregistrată la ORC Arad sub nr. J2/889/1991, atribuit în data de 01.07.1991, CUI 1680967, reprezentată prin mandatar [redacted] cetăţean român, [redacted] în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, [redacted], jud.Arad, identificat prin C.I. [redacted] conform Procurii autentificate sub nr. 282/19.04.2023 la SPN Grecea, notar public Hurduc Teodora Evelin, cu sediul în Mun. Bucureşti, Sectorul 1, în calitate de **promitentă cumpărătoare**, pe de altă parte.----------

------ Între părţi a intervenit următorul contract, în următoarele condiţii: ----------

------ **OBIECTUL CONTRACTULUI** ----------

------ Promitenta vânzătoare, ***se obligă să vândă, liber de sarcini, promitentei cumpărătoare cota de 1/2 parte din imobilele denumite în continuare împreună sau separat „imobilul", în suprafaţă de 21.211 mp din suprafaţa totală de 42.422 mp, înscrise în:***----------

- ***Cartea Funciară nr. 307074 – Arad, de sub A.1 cu nr. cadastral: 307074, constând din teren intravilan, neîmprejmuit, categoria de folosinţă arabil, în suprafaţă totală de 29.098 (douăzecişinouămiinouăzecişiopt) mp, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad, dobândit prin cumpărare, conform act nr. 672/08.03.2022 emis de NP Morariu Patriciu Ion, conform înch. Nr. 38435/29.03.2022;***----------
- ***Cartea Funciară nr. 306756 – Arad, de sub A.1 cu nr. cadastral: 306756, constând din teren intravilan, neîmprejmuit, categoria de folosinţă arabil, în suprafaţă totală de 13.324 (treisprezecemiitreisutedouăzecişipatru) mp, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad, dobândit prin cumpărare, conform act nr. 672/08.03.2022 emis de NP Morariu Patriciu Ion, conform înch. Nr. 38436/29.03.2022.***----------

—— ***Imobilele descrise mai sus se vând cu preţul ferm, irevocabil, global şi total de 250.000 (douăsutecincizecimii) EUR + TVA şi se achită în LEI, conform cursului EURO al BNR din ziua plăţii, prin virament bancar, în contul nr. RO19 RZBR 0000 0600 2269 0970 deschis pe numele WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, la Banca Raiffeisen Bank S.A., dovada plăţii făcându-se prin extrasul de cont, în termen de cel mult 30 (treizeci) de zile de la data finalizării proiectului constand din P.U.Z. şi R.L.U. – Amenajare spaţii de servicii (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare)pe by-pass Arad (A1) Calea 1 la km 539-720, conform Certificatului de urbanism nr. 521 din 30.03.2021, dar nu mai târziu de 1 iulie 2023.*** ----------

——***Subscrisa SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, prin mandatar şi subscrisa SOCIETATEA ROWO SRL, prin mandatar, declarăm că până la data semnării contractului de vânzare în formă autentică vom fi înregistraţi în scopuri de tva, astfel încât să se poată aplica taxarea inversă conform art.331 alin. 2 litera g Cod Fiscal (Legea nr.227/2015).***----------

-----Menţionăm că imobilul este proprietatea subscrisei vânzătoare şi o garantăm pe promitenta cumpărătoare pentru orice evicţiune totală sau parţială, de fapt sau de drept, provenită dintr-o cauză anterioară prezentului act. De asemenea, *declar* că nu am încheiat nicio promisiune de vânzare a imobilului, sub semnătură privată sau în formă autentică, cu o altă terţă persoană fizică sau juridică şi că nu există nici un litigiu dedus sau nu judecăţii cu privire la acest imobil, este în circuitul civil, nu este sechestrat sau indisponibilizat şi nici nu am transmis în vreun alt mod folosinţa asupra acestuia, garantând-o pe promitenta cumpărătoare de evicţiune

provenită dintr-o cauză anterioară încheierii prezentului act precum şi de orice vicii ascunse ale imobilului care nu au fost aduse la cunoştinţa promitentei cumpărătoare, conform art. 1665 şi art. 1700 - 1707 Cod Civil, de asemenea declar că nu există sarcini care sa nu fie trecute in cartea funciara. ----------

--------Promitenta cumpărătoare, *declar* că încheiez prezenta promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare, împreună cu promitenta vânzătoare, pentru imobilul descris mai sus, prin care mă oblig să cumpăr, cu preţul şi în termenul menţionat, imobilul descris mai sus.----------

----- Transmiterea dreptului de proprietate, de posesie şi folosinţă va avea loc odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică. ----------

-------- În cazul în care, vreuna dintre părţi, după achitarea integrală a preţului, nu se va prezenta pentru autentificarea actului de vânzare-cumpărare, cealaltă parte poate solicita instanţei de judecată să pronunţe o hotărâre judecătorească, care să ţină loc de Act autentic de înstrăinare. Cheltuielile vor fi suportate de partea care nu s-a prezentat pentru autentificare actului.----------

------ Subscrisa promitentă-vanzatoare, prin reprezentant, mă oblig in mod expres ca pana la data la care se va perfecta contractul de vanzare – cumparare in forma autentica, sa nu instrainez cu niciun titlu acest imobil nici unei alte persoane fizice sau juridice si nici sa nu il grevez cu vreo sarcina sau servitute.----------

------ Promitenta vânzătoare şi promitenta cumpărătoare, prin reprezentanţi, declară că vor comunica succesorilor în drepturi că au promis vânzarea, respectiv cumpărarea imobilului şi că aceste obligaţii contractante se transmit succesorilor. ----------

----- Prezenta promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare, poate fi prelungită peste termenul prevăzut, numai cu acordul părţilor, întocmindu-se în acest sens, un act adiţional sau o nouă promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare.----------

------ Noi părţile contractante *declarăm în mod expres* că nu vom face nici un act sau fapt care să împiedice încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică acţionând cu bună credinţă în vederea realizării prezentului act (întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, transmiterea proprietăţii imobilului în favoarea promitentei cumpărătoare).----------

-----Subsemnatul [redacted], în calitate de mandatar, declar în mod expres, că nu există nici o cauză legală de revocare – interzicere judecătorească, moarte şi mandantul meu, respectiv reprezentantul societăţii, este în viaţă şi nu a revocat procura.----------

-----Subsemnatul [redacted], în calitate de mandatar, declar în mod expres, că nu există nici o cauză legală de revocare – interzicere judecătorească, moarte şi mandanta mea, respectiv reprezentanta societăţii, este în viaţă şi nu a revocat procura.----------

-----Noi, părţile semnatare, **nu solicităm notarului public înscrierea prezentului act în C.F.**----------

-----Noi părţile, declarăm că ni s-au pus în vedere dispoziţiile legale cu privire la declararea reală a preţului cât şi sancţiunile actelor în situaţia declarării nereale a acestuia precum şi ale **Legii 241/2005** pentru combaterea evaziunii fiscale, **dispoziţiile Legii nr.129/2019 privind prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului,** precum şi **dispoziţiile Legii nr.70/2015.**----------

-----Subsemnatele părţi, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, am înţeles întru totul efectele pe care le produce, precum şi toate prevederile legale aplicabile, nefiind în vreo eroare de drept aşa cum este ea definită de art.1207 alin 3 Cod Civil, notarul public ne-a explicat conţinutul actului şi consecinţele ce rezultă din el, constatând că actul corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi, declarăm că suntem de acord cu cele de mai sus, drept pentru care semnăm mai jos. ----------

PROMITENTĂ VÂNZĂTOARE
denumire
S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.
prin reprezentant
nume şi prenume
[redacted]

PROMITENTĂ CUMPĂRĂTOARE
denumire
S.C. ROWO S.R.L.
prin reprezentant
nume şi prenume
[redacted]

–autentificarea pe pag.3-

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială MORARIU
Licenţa de funcţionare nr.3630/3186/30.12.2013
B-dul G-ral Vasile Milea, nr.1
310131- ARAD – jud.Arad

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 893

Data 19.APR.2023

Morariu Patriciu-Ion
notar public

-----În faţa mea _____ notar public la sediul biroului, s-au prezentat:----------
1.) [redacted], cetăţean român, născut la data de 24 octombrie 1984, în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, [redacted], jud. Arad, identificat cu CI seria AR [redacted], în calitate de reprezentant pentru S.C. **WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.** conform Procurii speciale autentificate sub nr. 114/18.01.2023 la SPN Morariu, notar public Morariu Patriciu Ion, cu sediul în Mun. Arad, jud. Arad, în aplicarea Hotărârii nr. 2/12.04.2023,----------
2.) [redacted], cetăţean român, născut [redacted], în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în [redacted], jud.Arad, identificat prin C.I. seria [redacted], în calitate de reprezentant pentru S.C. **ROWO S.R.L.** conform Procurii autentificate sub nr. 282/19.04.2023 la SPN Grecea, notar public Hurduc Teodora Evelin, cu sediul în Mun. Bucureşti, Sectorul 1,----------
care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar, precum şi cele ___ anexe.-
-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările şi completările ulterioare,----------
----**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**----------
-----S-a perceput onorariul în sumă totală de 100 lei şi T.V.A. în sumă totală de 28,00 lei, cu chit.nr. 432M /2023.----------
Serviciile de publicitate imobiliară aferente prezentului act în sumă de ___ lei au fost achitate cu chitanţa nr. _____/2023.----------

NOTAR PUBLIC
MORARIU PATRICIU ION

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de MORARIU PATRICIU ION, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.
Notar public,

ROMÂNIA • MORARIU PATRICIU • NOTAR PUBLIC

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	74334
Ziua	12
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100135699532

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:12011

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	307074	29.098	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187607 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare, in favoarea Societatii ROWO SRL	A1
38435 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	
53135 / 29/03/2023		
Act Normativ nr. 600, din 14/02/2023 emis de ANCPI;		
B12	se noteaza repozitionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
307074	29.098	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	29.098	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	18.743
3	4	14.96
5	6	23.875
7	8	19.999
9	10	30.901
11	12	19.943

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	17.453
4	5	19.944
6	7	5.838
8	9	5.873
10	11	17.452
12	13	17.442

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
13	14	19.95
15	16	17.452
17	18	8.244
19	20	3.179
21	22	3.179
23	24	2.179
25	26	2.187
27	28	3.382
29	30	134.772

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
14	15	19.945
16	17	17.454
18	19	3.179
20	21	3.179
22	23	1.586
24	25	2.18
26	27	2.901
28	29	101.077
30	1	203.194

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
12/05/2023, 13:20

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	74335
Ziua	12
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100135699315

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306756 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:13622

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	306756	13.324	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187602 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B3	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea : SOCIETATEA ROWO SRL	A1
38436 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	
53129 / 29/03/2023		
Act Normativ nr. 600, din 14/02/2023 emis de ANCPI;		
B7	se noteaza repozitionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

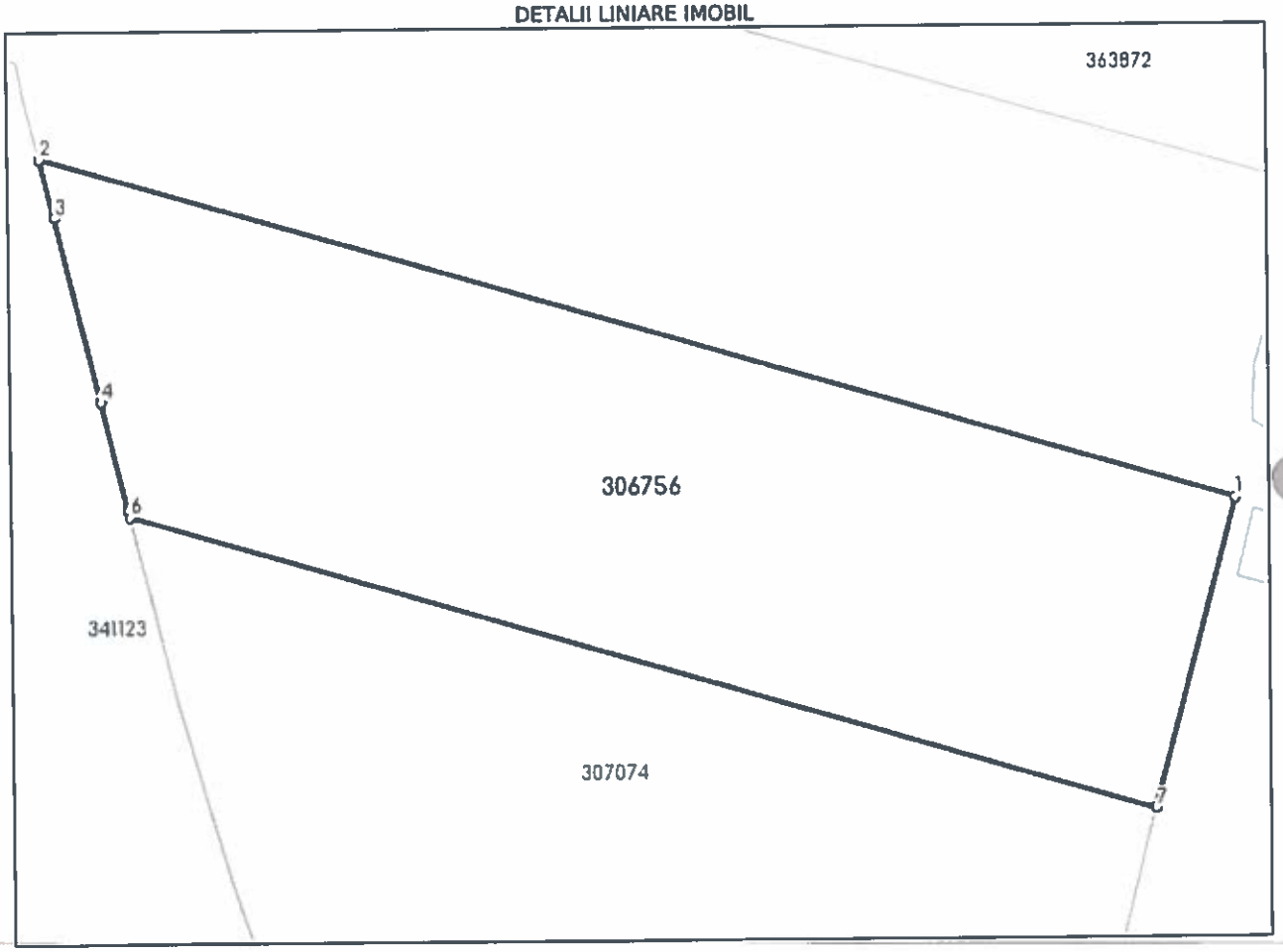
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
306756	13.324	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	13.324	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	236.244
2	3	11.517
3	4	35.987
4	5	21.217
5	6	1.207
6	7	203.194

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
7	1	60.681

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
12/05/2023, 13:21

MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001

Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

DIRECȚIA COMUNICARE

SERVICIUL RELAȚII CU PUBLICUL ȘI ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

Nr. 7616/07.02.2023

Către

SC ROWO SRL

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 8/A bl. E.S. sc B, ap 2

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad, cu nr. de mai sus, prin care solicitați copie conform cu originalul după Certificatul de Urbanism nr. 521/2021, vă înaintăm documentul solicitat.

Director Executiv

Claudia Maria

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Eliza Barbura	Verificat Șef Serviciu		07.02.23
Florica Plaștin	Întocmit Consilier		07.02.23

cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 30.03.2023 **pana la data de** 30.03.2024

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere prelungire Nr. 10191/09.02.2023

PRIMAR, Călin Bibarţ VICEPRIMAR Lazăr Faur

SECRETAR GENERAL, cons. jr. [redacted]

ARHITECT ŞEF, arh. Emilian Sabin Ciuraşan

Data prelungirii valabilităţii 16.02.2023

Achitat taxa de 128,88 lei, conform chitanţei nr. ARXOF 0261194 din 27.01.2023

Transmis solicitantului la data de 01.03.2023 direct/ prin poştă.

F.6

PMA-A4-12

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA COMUNICARE
Certificăm că această copie a fost executată după ORIGINAL
Documentul s-a eliberat în urma cererii depusă de SC ROWO SRL înregistrată cu nr. 7676 / 01.07.2023
DIRECTOR CONSILIER, Dată 01.07.2023

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 24693 din 29.03.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 521 din 30. MAR. 2021

În scopul :
Intocmire P.U.Z si R.L.U - AMENAJARE SPATII DE SERVICII(PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720 ;

Ca urmare a cererii adresate de **SC ROWO SRL** pers. juridica cu domiciliul în judeţul **ARAD** , municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **8/A**, bloc **E.S**, sc. **B**, etaj , ap. **2**, telefon , e-mail **westend.arad@gmail.com**, înregistrată la nr. **24693** din **29.03.2021**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **INTRAVILAN**, nr. **F.N**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **307074 ARAD ; 306756 ARAD ;**

TOP: **CAD : 12011 ; CAD : 13622 ;**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Terenuri situate in intravilanul municipiului Arad proprietate privata ;
Suprafata de teren conform CF nr.307074 ARAD - S=28977m.p(masurata : 29098m.p) proprietari [redacted] si CF nr.306756 ARAD - S=13257m.p(masurata ; 13324m.p) [redacted]
Se va reglementa diferenta de suprafata din CF si masuratori conform legii.

2. REGIMUL ECONOMIC
Terenuri situate in intravilanul municipiului Arad, nereglementate din punct de vedere urbanistic ;
Categoria de folosinta : teren arabil in intravilan ;
Se solicita : Intocmire P.U.Z si R.L.U - AMENAJARE SPATII DE SERVICII(PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720 ;
Anterior s-a emis C.U nr.2042 din 23/12/2020 (Intocmire P.U.Z si R.L.U - STATIE PECO, SERVICII) .

3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri situate in intravilan categoria de folosinta arabil ;

Suprafata de teren conform CF nr.307074 ARAD - S=28977m.p(masurata : 29098m.p) proprietari [redacted] si CF nr.306756 ARAD - S=13257m.p(masurata ; 13324m.p) proprietar d-na [redacted] .

Se solicita : Intocmire P.U.Z si R.L.U - AMENAJARE SPATII DE SERVICII(PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720 ;

Se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), H.G.R. nr. 525 / 1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 , care se vor corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL, Delgaz Grid , TELEKOM, PSI, PC, Sanatatea Populatiei , RDS, Protectia Mediului, , Politia Rutiera- Serviciul Circulatie, Directia Generala pentru Cultura ,Culte si Patrimoniu National Cultural al Judetului Arad, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Transgaz, TRANSELECTRICA, Serviciul Telecomunicatii Speciale, Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale , Apele Romane, CNAIR, ANIF, Avizul altor Administratori de Canale din zona, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ; In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ;

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru intocmire PUZ si RLU aferent in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad pentru AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

--DOVADA UNUI DREPT REAL IN FAVOAREA SOLICITANTULUI DOCUMENTATIEI DE URBANISM

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Biba[redacted]

30. MAR. 2021

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. [redacted]scu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **429,61** lei, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0186922** din **29/03/2021**, taxă de urgenţă 800,00 RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de . 30 MAR. 2021

Ing. Raducanu Sorin /
[redacted]

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
306756; 307074	42422	intravilan Arad,

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
306756; 307074	Arad



Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	523559.629	214078.205	206.106
13	523617.091	213880.271	19.950
16	523597.693	213884.932	17.453
17	523580.809	213889.354	14.960
18	523566.412	213893.420	19.944
19	523547.318	213899.182	23.875
20	523524.612	213906.561	5.838
21	523520.879	213911.050	19.999
22	523501.943	213917.483	5.873
23	523496.213	213916.193	30.901
24	523467.301	213927.099	17.452
25	523451.162	213933.740	19.943
26	523432.856	213941.652	17.442
27	523416.928	213948.760	19.950
28	523398.703	213956.876	19.945
29	523380.763	213965.591	17.452
30	523365.245	213973.576	17.454
31	523349.865	213981.829	8.244
32	523342.680	213985.872	3.179
33	523340.141	213987.785	3.179
34	523337.909	213990.048	3.179
35	523336.031	213992.613	3.179
36	523334.548	213995.425	1.586
37	523333.966	213996.900	2.179
38	523333.285	213998.970	2.180
39	523332.814	214001.099	2.187
40	523332.557	214003.271	2.901
41	523332.581	214006.172	3.382
42	523333.044	214009.522	118.384
43	523446.334	214043.876	118.382
S(307074)=29097.69mp P=766.680m			

NOTA:"Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală. "

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 521 din 03.12.2020
Arhitect şef.

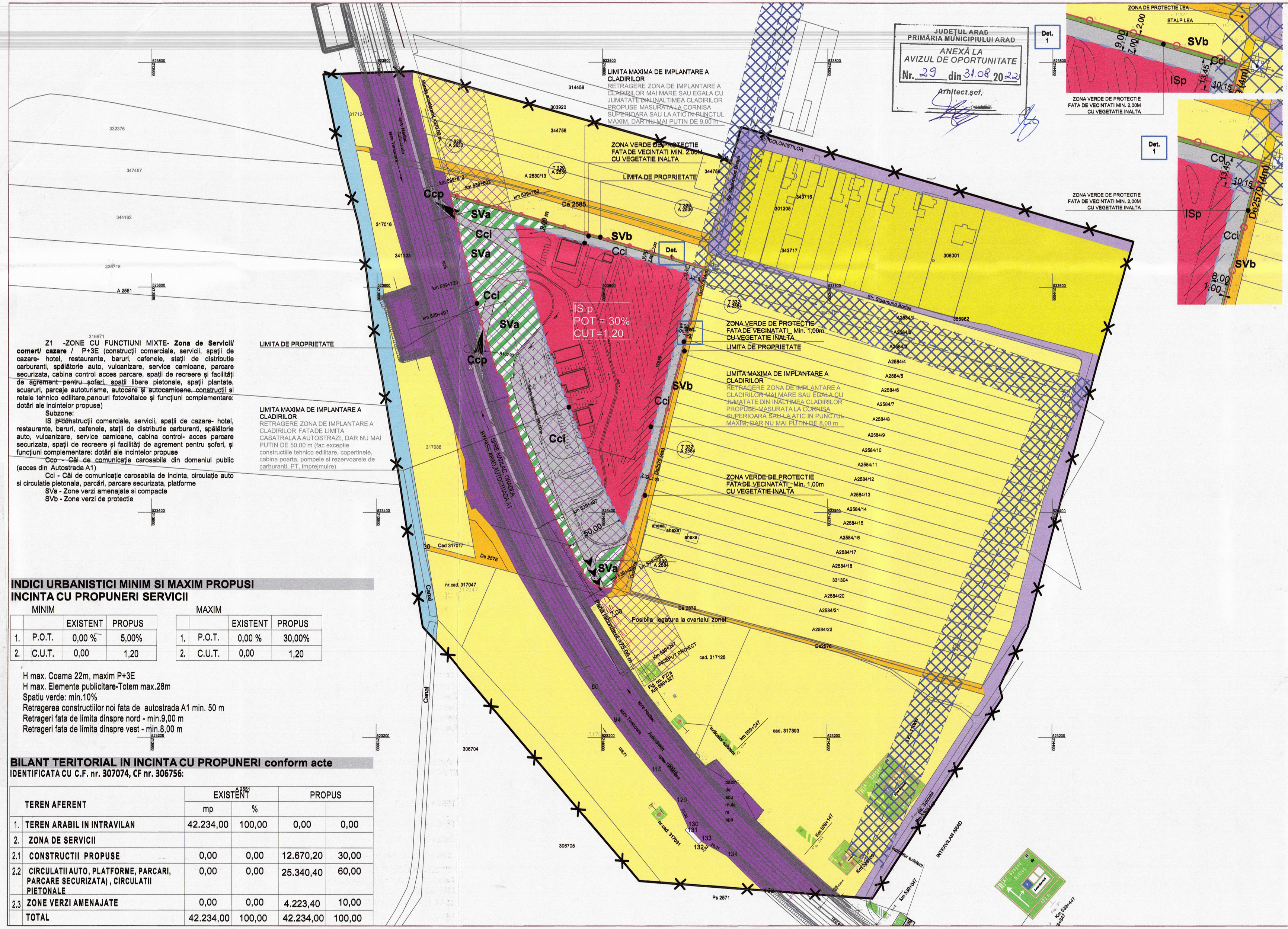
Parcela (306756)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	523683.868	213864.048	11.517
11	523672.702	213866.868	35.987
12	523637.716	213875.295	21.217
13	523617.091	213880.271	206.106
14	523559.629	214078.205	59.625
15	523616.690	214095.501	241.005
S(306756)=13323.60mp P=575.456m			

Persoana juridică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-B-J, Nr. 0823
S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.
CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA F, Nr.0092

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015		Beneficiar: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect nr.
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41		Adresa:	
ACTIUNEA	NUMELE	Scara: 1:2000 / 1:10000	Denumire proiect : Plan topografic necesar obtinerii certificatului de urbanism
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN		
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN		
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN		
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN	Data:DEC 2020	



316671

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare** / P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

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

Ccp - Căi de comunicație carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Căi de comunicație carosabila de incinta, circulație auto si circulatie pietonala, parcări, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi de protectie

LIMITA DE PROPRIETATE

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR
RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR FATA DE LIMITA CASATRALA A AUTOSTRAZI, DAR NU MAI PUTIN DE 50,00 m (fac exceptie constructiile tehnico edilitare, copertinele, cabina poarta, pompele si rezervoarele de carburanti, PT, imprejmuire)

INDICI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUSI
INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

	MINIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	5,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.10%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte
IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	25.340,40	60,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	4.223,40	10,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

N

FAZA — **STUDIU DE OPORTUNITATE**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

02 CONCEPTUL PROPUS

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARECARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 491/ 2021
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță			PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 04 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Aprilie 2022	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			Faza: AVIZ Studiu de Oportunitate
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A2	Denumire plansa: CONCEPTUL PROPUS — Plansa nr.: 02

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

[redacted]
Aprobat,
PRIMAR,
Bibart Calin

Ca urmare a cererii adresate de către **NEMEȘ VALENTIN** reprezentant al **SC ROWO SRL**, cu **sediul** în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, [redacted] în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ..29..... din 31 AUG. 2022

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720"**, amplasament **Municipiul Arad, extravilan FN,** pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. **307074,** top **12011** și C.F. nr. **306756,** top **13622 – Arad,** cu o suprafață totală măsurată de **42.422 mp** (din acte **42.234 mp)**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

-la nord: drum de exploatare DE 2585 și terenuri proprietăți private - arabil;
-la vest: Autostrada A1 By-pass, și terenuri proprietăți private- arabil;
-la est: drum de exploatare DE 2579 și terenuri proprietăți private- arabil;
-la sud: Autostrada A1 By-pass, drum de exploatare DE 2576 și terenuri proprietăți private- arabil;

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
- **funcțiuni existente:** teren extravilan conform Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:
- folosință actuală: proprietate privată, arabil în intravilan:
  CF. nr. **307074** Arad - arabil
  CF. nr. **306756** Arad - arabil
- **funcțiuni propuse:** spații de servicii -parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare;

3. Indicatori urbanistici:

P.O.T maxim propus = 30,00%
C.U.T. maxim propus = 1,2

Regimul de înălțime maxim propus al construcțiilor este de P+3E, iar înălțimea maximă propusă pentru mobilierul urban, implicit totem - 28m

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform **Certificatului de Urbanism nr. 521 din 30.03.2021.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 12.07.2022.

Documentația care se va prezenta în etapa a II-a de elaborare a propunerilor va cuprinde:

a) Prezentarea soluției urbanistice cu asigurarea unei suprafețe verzi de protecție mai mare pe laturile N și E, cu scopul amenajării unui ansamblu vegetal înalt având rolul de a proteja viitoarele incopabilități funcționale.

b) Prezentarea actelor juridice și a acordului notarial al proprietarilor de drept al terenurilor identificate în CF nr. 307074, top 12011 și C.F. nr. 306756, top 13622 pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor.

c) Prezentarea avizului Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto/pietonal la incintă dinspre Vest se va realiza din Autostrada A1 By-pass.
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

5. Capacitățile de transport admise:

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

*Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 521 din 30.03.2021**

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz emis în vederea **amenajării de spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720** este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 521 din 30.03.2021**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 12.07.2022**.

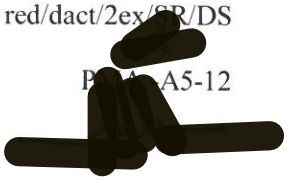
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu



red/dact/2ex/SR/DS

P[redacted]A5-12



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Nr.ad. 51632/A5/01.08.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- P.U.Z. şi R.L.U.– Amenajare spaţii de servicii (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare)pe by-pass Arad (A1) Calea 1 la km 539-720
  Amplasament - Mun.Arad CF 307074, CF 306756 Arad
  Beneficiar: SC ROWO SRL
  Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.491/2021

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 51632/29.06.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 21.07.2022-30.07.2022, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 21.07.2022 menținandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 12.07.2022.

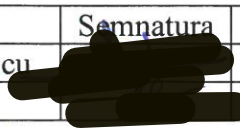
Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

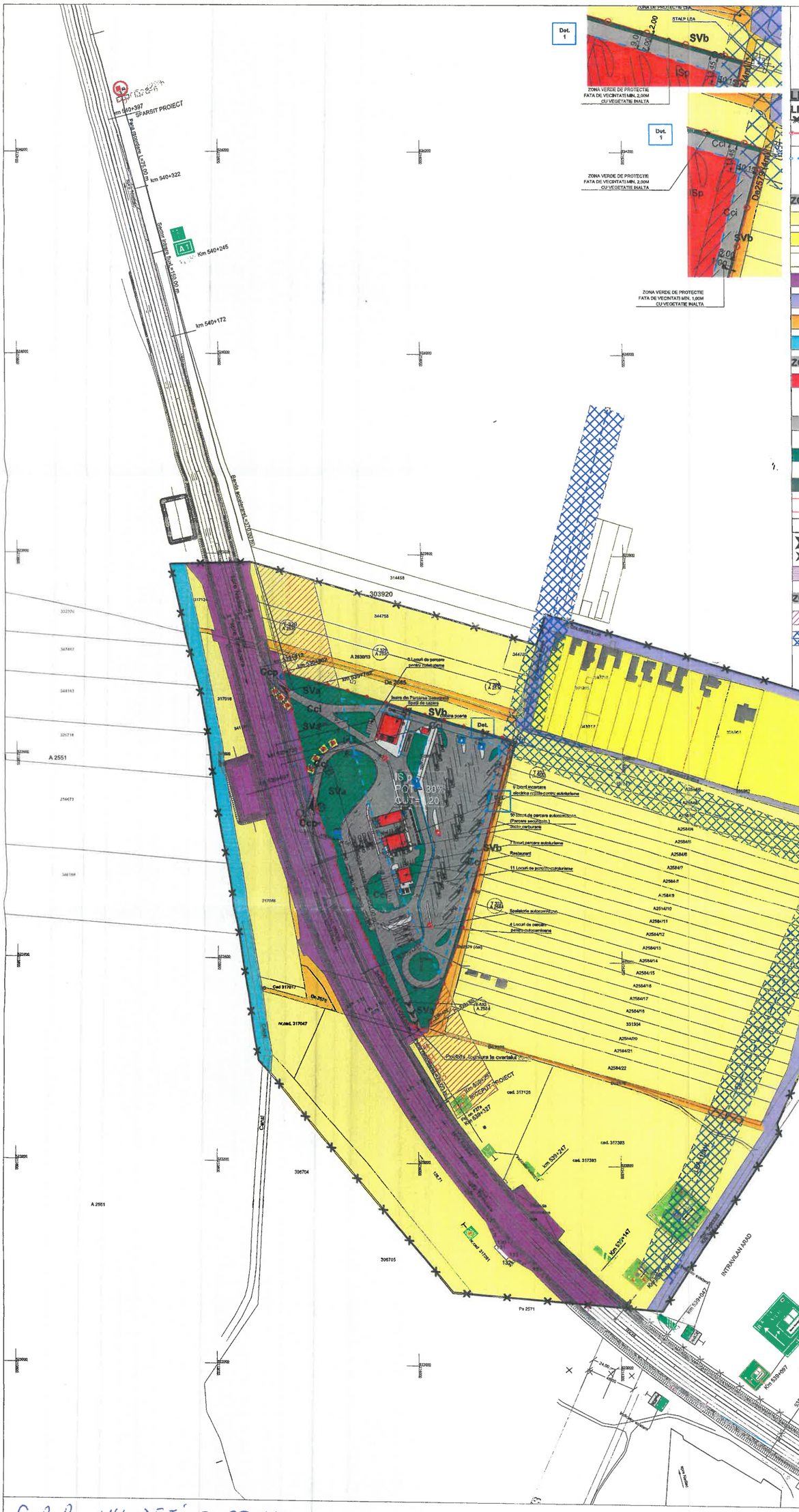
Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ŞEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		02 AUG. 2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		01.08.2022


Dot. 1
STALP LEA
SVb
ISp
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2,00M CU VEGETATIE INALTA
Dot. 1
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2,00M CU VEGETATIE INALTA
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 1,00M CU VEGETATIE INALTA
km 540+397
SFARSIT PROIECT
Pista Biciclete L=26,00 m
km 540+322
Km 540+245
km 540+172
Banda separatoare L=150,00 m
303920
Dot.
ISp
POT = 30%
CUT = 1,20
Cod 317017
Dn 2576
nr.cad. 317047
Km 539+427
INCEPUT PROIECT
cad. 317126
Km 539+327
cad. 317383
Km 539+147
306704
306705
A 2551
Canal
INTRAVILAN ROAD
Km 539+027
Km 538+927
Km 538+827
Km 538+727
Km 538+627
Km 538+527
Km 538+427
Km 538+327
Km 538+227
Km 538+127
Km 538+027
Km 537+927
Km 537+827
Km 537+727
Km 537+627
Km 537+527
Km 537+427
Km 537+327
Km 537+227
Km 537+127
Km 537+027
Km 536+927
Km 536+827
Km 536+727
Km 536+627
Km 536+527
Km 536+427
Km 536+327
Km 536+227
Km 536+127
Km

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, judeţul Arad România, cod poştal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat şi subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr 2508 din 13.02.2023

Către,

SC Rowo SRL
Loc. Arad, Intravilan

spre ştiinţă:
❍ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 2508 din 02.01.2023, prin care se solicită aviz de:
amplasament [●] / ***soluţie tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Amenajare spaţii de servicii(parcare securizată, staţie alimetare carburanţi, staţie încprcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad(A1) calea 1 Km 539+720

Adresa obiectivului: Arad, Intravilan
Beneficiar: **SC Rowo SRL**
Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bl. E, sc. B, et. P, ap. 2
Certificat de Urbanism nr. 521 din 30.03.2021, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate în pag. 2 verso şi alăturate prezentului Aviz privind propunerea
❍ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesaţi, spre ştiinţă, prezentul document.

Notă:
Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Nu are în exploatare în zonă reţele publice de apă potabilă,
Nu are în exploatare în zonă reţele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREŞEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile

5025371/04.07.2023

S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
RO-310178, ARAD Str. SABIN DRĂGOI Nr. 2-4, ROMANIA C.I.F: RO-1683483;
Nr.O.R.C.: JO2/110/21.02.1991 Capital Social subscris şi vărsat 9.659.000 LEI
Tel. +40-257-270843; +40-257-270849; Fax. +40-257-270981 E-mail: apacanal@caarad.ro

2508
02. IAN. 2023

CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza P.U.Z.

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect şi Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720
1.2. Amplasament obiectiv(*1) intravilan, Mun. Arad, Jud. Arad
1.3. Beneficiar(*1) S.C. ROWO S.R.L.
*Adresa(*4)* Mun. ARAD, Calea Aurel Vlaicu, Nr 8/A, Bloc. E.S., c. B, Et. P. Ap. 2, Jud. Arad *Tel.* 0742 111 187
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria .....nr. .....CNP .....*
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* 1680967 *cont .....banca .....*
1.4. Proiect nr.(*1) 554/2023 Elaborator(*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 521 / 30.03.2021 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1}:
Intravilanul Municipiului Arad, Autostrada A1, jud. Arad, identificat prin CF nr. 307074 şi 306756

2.2.a. BRANŞAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
Nu este cazul pentru faza P.U.Z.
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂŢI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branşament de apă(*1):
Nu este cazul pentru faza P.U.Z.
2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
Nu este cazul pentru faza P.U.Z.
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)
Conform documentatiei, faza P.U.Z

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI(*1}:
Conform C.U. 521/30.03.2021

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE(*1):
Conditiile pe care trebuie sa le respecte/îndeplinească viitoarea dezvoltare pentru a se putea branșa/racorda la rețeaua de apă/ canal cat si pentru a nu periclita buna functionare a sistemului de apa și canalizare din zona.
ÎNTOCMIT(*2)

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ şi în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiţii / [x] cu următoarele condiţii (*3*5):
cf. anexă

*) **C.A. ARAD, Director general,**
ing. Borha Gheorghe Vasile

FISE CA ARAD red UF actPRC feb 2016

Precizări privind **COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞA TEHNICĂ – C.A. ARAD** în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

L. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilităţi publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă şi canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		**alte lucrări exterioare**		
	reţele	**branşare**	**utilităţi**	**civile**	**industrie**
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j)..					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită şi se obţin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fişei **(APĂ**, respectiv **CANAL)**

3. Durata de emitere a avizului: _____ (30 zile calendaristice de la data depunerii documentaţiei complete)

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

Intravilanul Municipiului Arad, Autostrada A1, jud. Arad, identificat prin CF nr. 307074 şi 306756.....

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. **Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare**, solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

Soluţiile tehnico-economice pentru utilităţile noi de apă-canal şi racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF şi PT

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____

b) Valoarea taxei de avizare a Fişei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.

c) Banca: **Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001**

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fişei tehnice şi se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (*informativă*) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

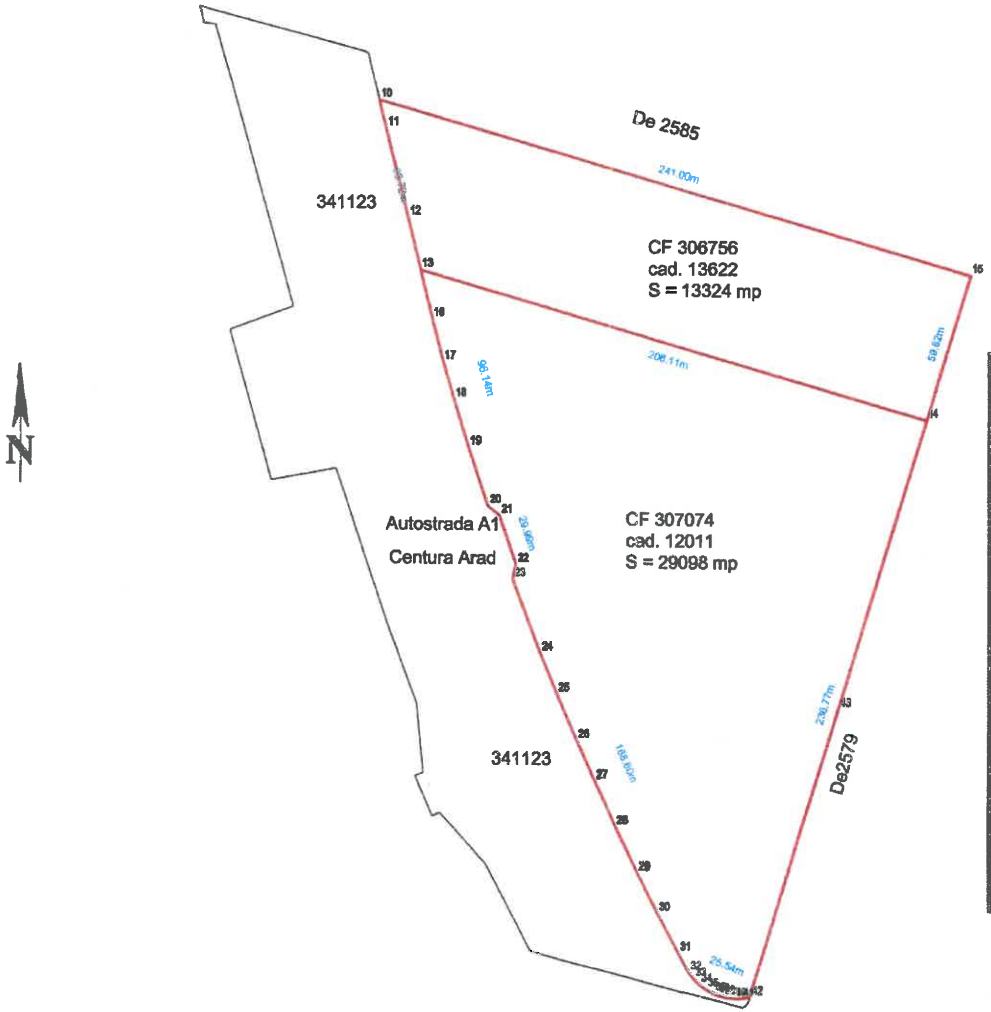
Rubricile numerotate ale formularului de Fişă tehnică se completează după cum urmează:

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la faza SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
306756; 307074	42422	intravilan Arad,

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
306756; 307074	Arad

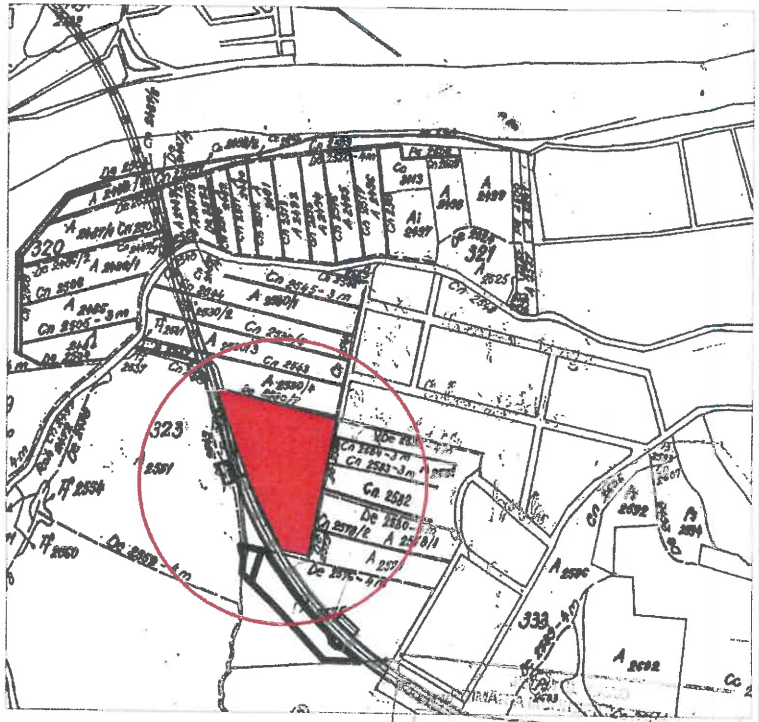


Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	523559.629	214078.205	206.106
13	523617.091	213880.271	19.960
16	523597.693	213884.932	17.453
17	523580.809	213889.354	14.960
18	523566.412	213893.420	19.944
19	523547.318	213899.182	23.875
20	523524.612	213906.561	5.838
21	523520.879	213911.050	19.999
22	523501.943	213917.483	5.873
23	523496.213	213916.193	30.901
24	523467.301	213927.099	17.452
25	523451.162	213933.740	19.943
26	523432.856	213941.652	17.442
27	523418.928	213948.760	19.950
28	523398.703	213956.876	19.945
29	523380.763	213965.591	17.452
30	523365.245	213973.576	17.454
31	523348.865	213981.829	8.244
32	523342.680	213985.872	3.179
33	523340.141	213987.785	3.179
34	523337.909	213990.048	3.179
35	523336.031	213992.613	3.179
36	523334.548	213995.425	1.586
37	523333.966	213996.900	2.179
38	523333.285	213998.970	2.180
39	523332.814	214001.099	2.187
40	523332.657	214003.271	2.901
41	523332.581	214006.172	3.382
42	523333.044	214009.522	118.384
43	523446.334	214043.876	118.382
S(307074)=29097.89mp P=766.880m			

NOTA:"Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală. "

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



Parcela (306756)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	523683.868	213864.048	11.517
11	523672.702	213866.868	35.987
12	523637.716	213875.295	21.217
13	523617.091	213880.271	206.106
14	523559.629	214078.205	59.625
15	523616.690	214095.501	241.005
S(306756)=13323.60mp P=575.456m			

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 521 din ... sel.

[redacted]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-B-1, Nr. 0823 S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. Persoana juridică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru geodezic și cartografie

Executant:SC TOPOVAS PLAN S.R.L. CUI:34670374;J2/657/2014		Beneficiar: CLASA III S.C. ROWO S.R.L.	Proiect nr.
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41		Adresa:	
ACTIUNEA	NUMELE	Scara	Denumire proiect :
MASURAT	Ing. MANN SEBA[redacted]	1:2000	Plan topografic necesar obtinerii certificatului de urbanism
REDACTAT	Ing. MANN SEBAS[redacted]	1:10000	
DESENAT	Ing. MANN SE[redacted]		
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIA[redacted]	Data:DEC 2020	

CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-B-1, Nr. 0823 S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. Persoana juridică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru geodezic și cartografie

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	60908
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778714

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306756 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187602 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B3	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea : SOCIETATEA ROWO SRL	A1
38436 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
17/05/2022, 12:48

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	60910
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778406

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187607 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare, in favoarea Societatii ROWO SRL	A1
38435 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
17/05/2022, 12:48



N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

01 INCADRARE IN ZONA

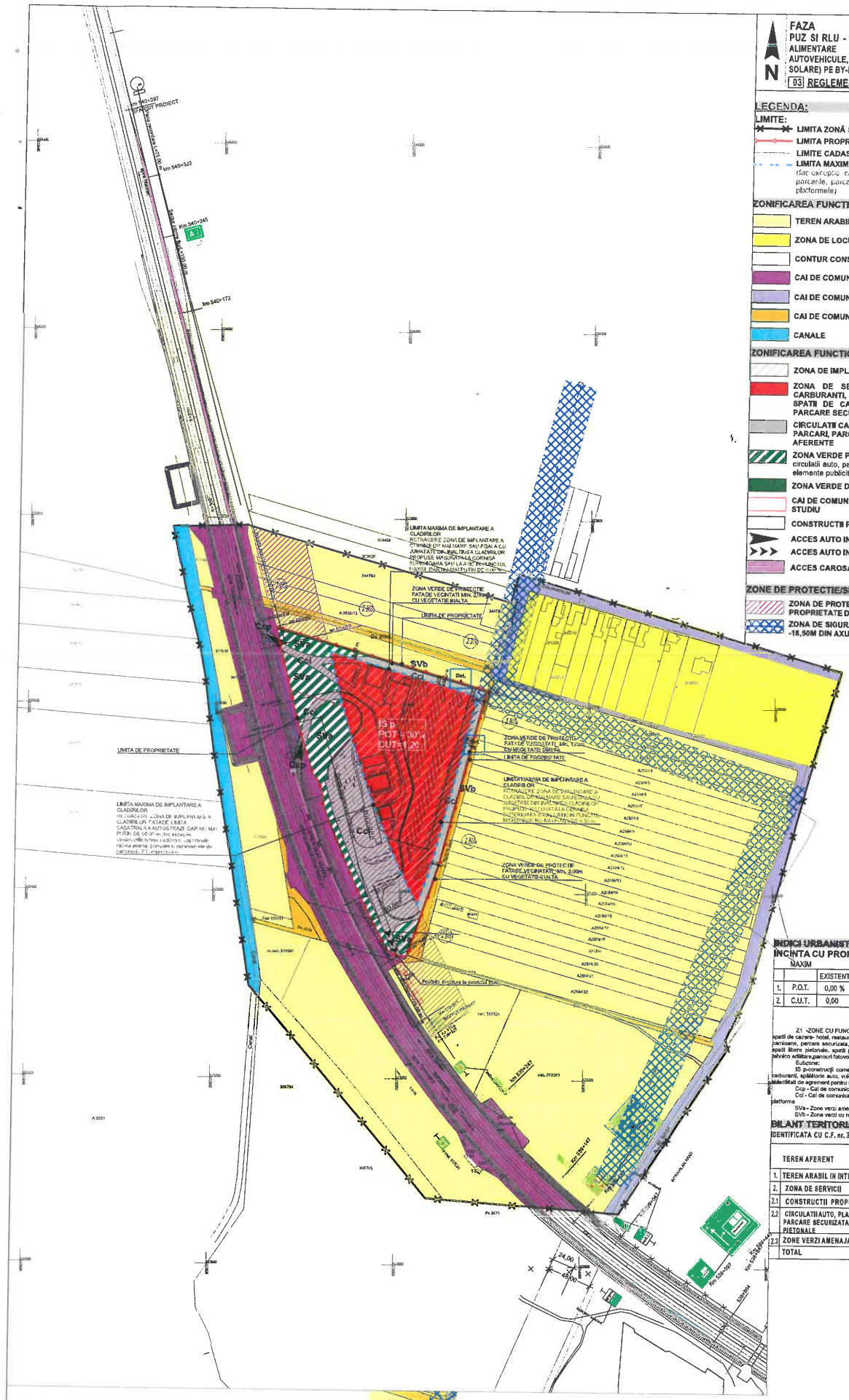
LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

[redacted]

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306258, jud. Arad	Plansa nr.: 01
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A2		



N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac excepție: cabina poarta, copertine,împrejmuiri construcții tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retragri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retragri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

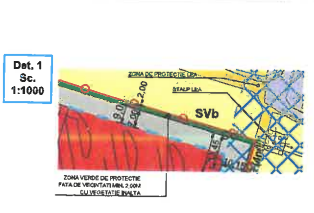
Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- Zona de **Servicii comerti cazare** / P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de mcreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si relatii tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

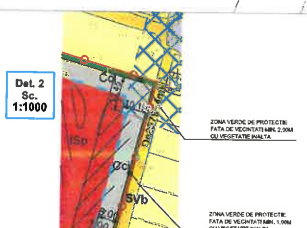
Subzone:
IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse
Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
Ccl - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonale, parcari, parcare securizata platforme
SVa - Zone verzi amenajate si compacte
SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00





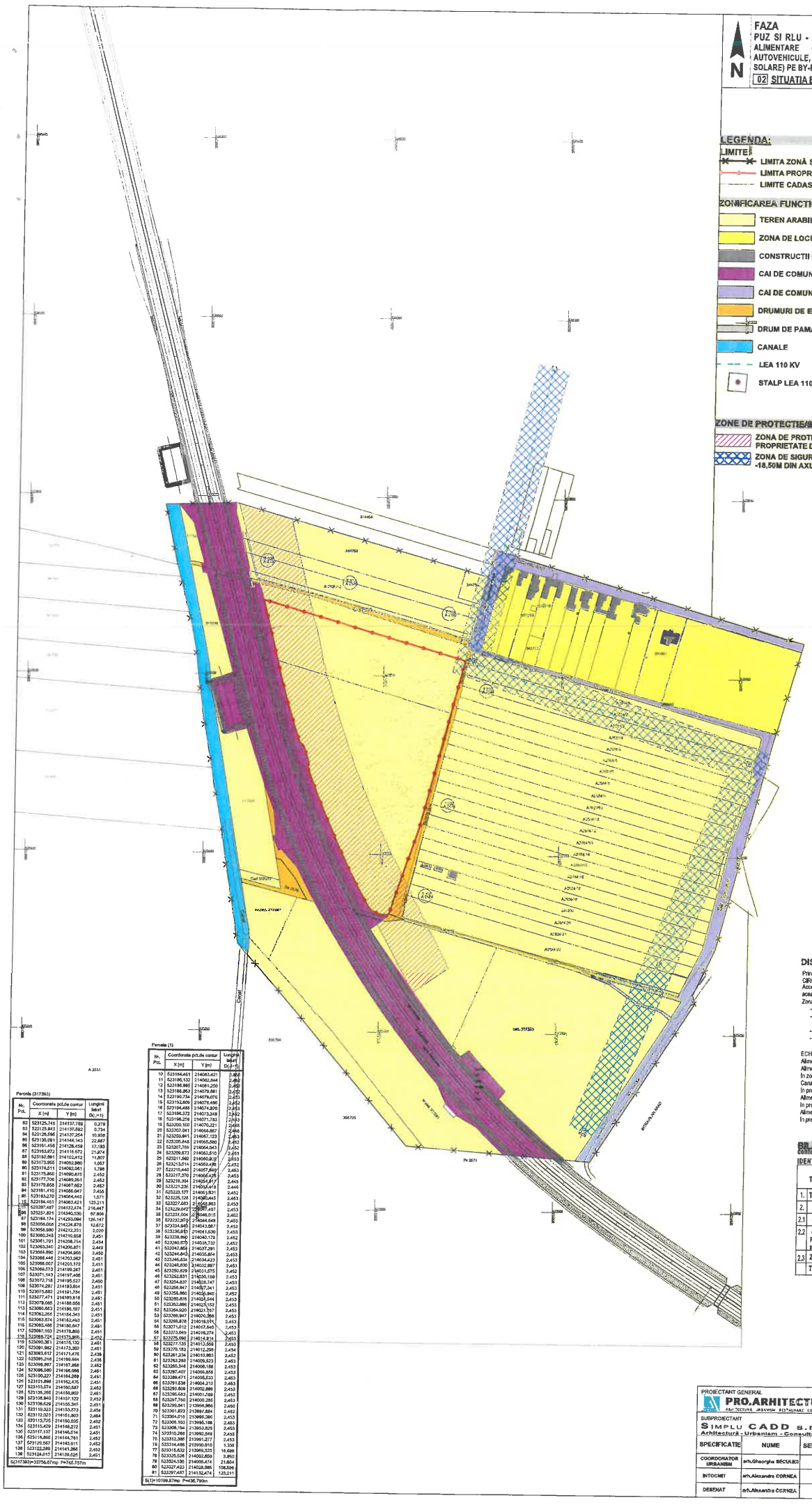
Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si [illegible] conditiilor de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza [illegible] autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL	PRO.ARHITECTURA Arhitectura urbanism restaurare consultanta	BENEFICIAR:	S.C. ROWO S.R.L.
SUBPROIECTANT	SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETARI:	S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1

Proiect Nr.: 554/ 2023
Proiect Nr.: 01 / 2023
Faza: ETAPA II Aviza
Plansa nr.: 03

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
AMPLASAMENT: intravilan municipiul Arad, TA, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad
Denumire planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720

02 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUM DE PAMANT
- CANALE
- LEA 110 KV
- STALP LEA 110 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.
CIRCULATIA
Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezinta o disfunctionalitate.
Zona studiata nu are:
- spatii verzi
- acoase carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora
- parcari si servicii pentru participanti din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

ECHIPAREA EDILITARA
Alimentarea cu apa si canalizare:
Alimentarea cu apa
In zona studiata există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.
Canalizarea menajera si pluviala
In prezent, in zona studiata exista un sistem centralizat de canalizare menajera .
Alimentarea cu gaze naturale
In prezent, in zona studiata nu exista retele de gaze naturale.
Alimentare cu energie electrica
In prezent, in zona studiata exista LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA

conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756;

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00
2.	ZONA DE SERVICII		
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
	TOTAL	42.234,00	100,00

Parcela (317363)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungime laturi D(i-i+1)
82	523125,745	214137,789	0,278
83	523125,843	214137,882	0,134
84	523126,596	214137,264	10,802
85	523135,081	214144,343	22,487
86	523151,456	214128,459	17,183
87	523163,972	214116,672	21,874
88	523180,891	214102,412	11,807
89	523173,955	214092,860	1,007
90	523174,511	214092,061	1,798
91	523175,800	214090,810	2,452
92	523177,706	214089,261	2,452
93	523178,658	214087,662	2,452
94	523181,410	214086,047	2,455
95	523183,370	214084,445	1,571
96	523184,451	214083,421	123,211
97	523297,487	214132,474	216,447
98	523237,821	214340,539	87,804
99	523184,174	214293,094	126,147
100	523058,666	214224,879	12,672
101	523056,980	214212,231	2,020
102	523060,345	214210,658	2,451
103	523061,761	214208,754	2,454
104	523063,340	214206,851	2,449
105	523066,666	214204,955	2,450
106	523068,446	214203,062	2,451
107	523068,807	214201,172	2,451
108	523069,573	214199,287	2,451
109	523071,143	214197,496	2,451
110	523072,718	214195,627	2,450
111	523074,287	214193,854	2,451
112	523075,883	214191,784	2,451
113	523077,471	214189,918	2,451
114	523079,065	214188,058	2,451
115	523080,663	214186,197	2,451
116	523082,260	214184,343	2,451
117	523083,874	214182,492	2,451
118	523085,486	214180,647	2,451
119	523087,103	214178,805	2,451
120	523088,724	214176,966	2,452
121	523090,351	214175,132	2,451
122	523091,982	214173,302	2,451
123	523093,617	214171,476	2,438
124	523095,248	214169,664	2,438
125	523096,897	214167,868	2,452
126	523098,580	214166,088	2,451
127	523100,227	214164,269	2,451
128	523101,894	214162,476	2,451
129	523103,574	214160,687	2,452
130	523106,266	214158,902	2,451
131	523108,949	214157,122	2,452
132	523110,629	214155,345	2,451
133	523111,923	214153,573	2,454
134	523112,023	214151,803	2,464
135	523113,726	214150,035	2,452
136	523115,429	214148,272	2,451
137	523117,137	214146,514	2,451
138	523118,852	214144,761	2,452
139	523120,567	214143,011	2,452
140	523122,289	214141,266	2,452
136	523124,015	214139,526	2,461

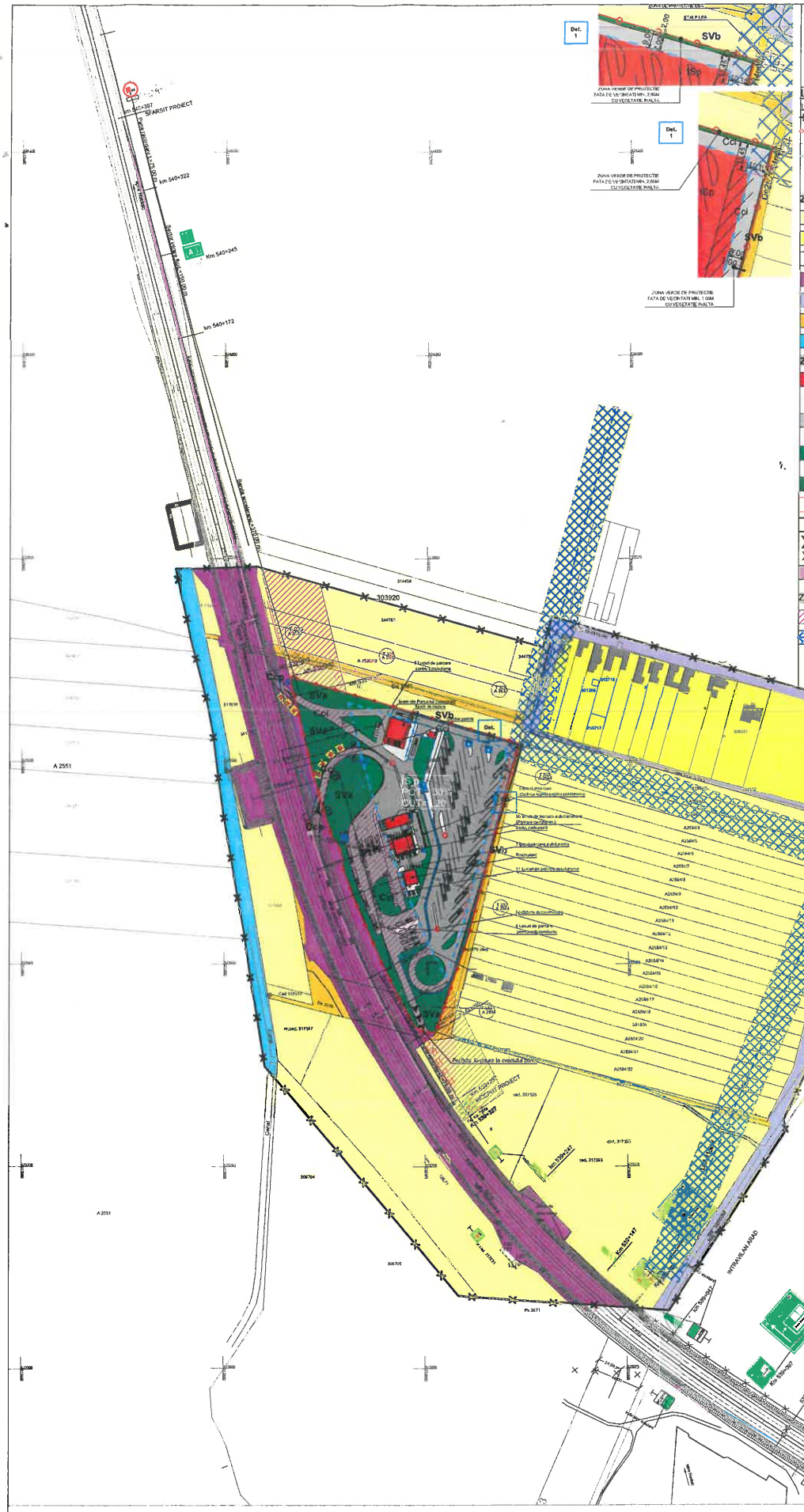
S(1)=33756,67mp P=765,757m

Parcela (1)

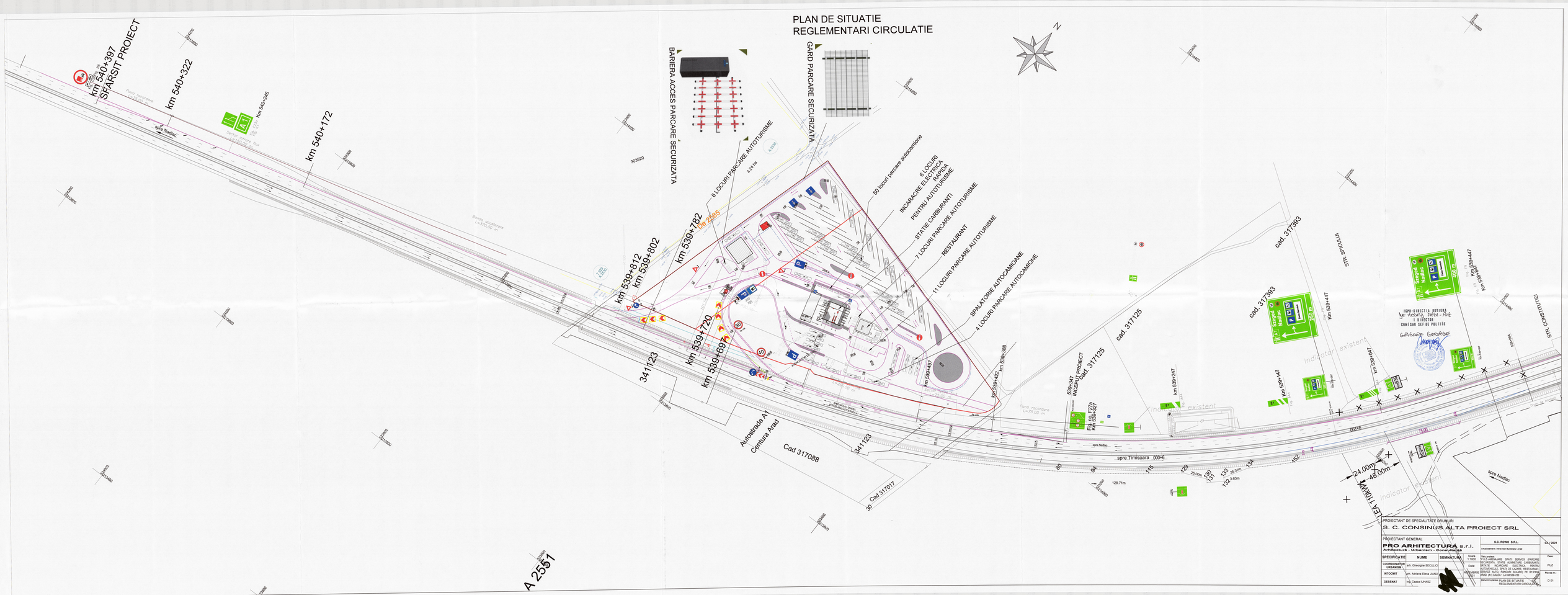
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungime laturi D(i-i+1)
10	523184,451	214083,421	2,452
11	523186,132	214082,244	2,452
12	523186,885	214081,250	2,452
13	523188,853	214079,881	2,452
14	523190,734	214078,575	2,453
15	523192,609	214077,486	2,452
16	523194,488	214074,820	2,452
17	523196,372	214073,349	2,452
18	523198,256	214071,783	2,453
19	523200,160	214070,221	2,453
20	523202,041	214068,867	2,465
21	523203,841	214067,122	2,453
22	523205,646	214065,580	2,452
23	523207,765	214064,043	2,452
24	523209,870	214062,510	2,453
25	523211,662	214060,812	2,453
26	523213,514	214059,486	2,452
27	523215,440	214057,569	2,453
28	523217,370	214056,478	2,453
29	523219,304	214054,917	2,445
30	523221,236	214052,474	2,452
31	523223,177	214051,531	2,452
32	523225,126	214050,445	2,453
33	523227,083	214048,963	2,453
34	523229,067	214047,497	2,453
35	523231,004	214046,015	2,453
36	523232,970	214044,549	2,453
37	523234,945	214043,087	2,453
38	523236,915	214041,630	2,453
39	523238,890	214040,178	2,452
40	523240,878	214038,732	2,452
41	523242,864	214037,291	2,453
42	523244,842	214035,854	2,453
43	523246,834	214034,423	2,453
44	523248,830	214032,997	2,453
45	523250,829	214031,575	2,452
46	523252,831	214030,159	2,453
47	523254,837	214028,747	2,453
48	523256,847	214027,341	2,453
49	523258,860	214025,940	2,452
50	523260,876	214024,544	2,453
51	523262,896	214023,153	2,453
52	523264,920	214021,767	2,453
53	523266,947	214020,386	2,453
54	523268,978	214018,011	2,453
55	523271,012	214017,640	2,453
56	523273,049	214016,274	2,453
57	523275,090	214014,914	2,453
58	523277,135	214013,558	2,453
59	523279,183	214012,208	2,454
60	523281,234	214010,863	2,452
61	523283,288	214009,523	2,453
62	523285,346	214008,188	2,453
63	523287,407	214006,858	2,453
64	523289,471	214005,533	2,453
65	523291,538	214004,213	2,453
66	523293,609	214002,898	2,453
67	523295,683	214001,588	2,452
68	523297,760	214000,283	2,453
69	523299,841	213998,986	2,450
70	523301,923	213997,694	2,452
71	523304,010	213996,386	2,453
72	523306,103	213995,108	2,453
73	523308,194	213993,826	2,453
74	523310,288	213992,549	2,453
75	523312,386	213991,277	2,453
76	523314,486	213990,010	1,336
77	523315,632	213989,325	16,696
78	523325,526	214002,859	3,950
79	523324,536	214006,474	21,604
80	523327,422	214028,086	108,596
81	523297,487	214132,474	123,211

S(1)=10199,87mp P=436,790m

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA (ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA)		BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectura - Urbanism - Consultanta		PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME / SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(A1) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Aviza
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI	Data: Ianuarie 2023		
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	A1	Denumire planse: SITUATIA EXISTENTA	Planse nr.: 02


Det. 1
SVb
ISp
CCI
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATEA MIN. 2.00M CU VEGETATIE INALTA
km 540+397
SFARSIT PROIECT
km 540+322
km 540+245
km 540+172
303920
A 2551
Cf 307074
Cf 306756
INTRAVILAN ARAD
Ps 2571
Ps 2572
Ps 2573
Ps 2574
Ps 2575
Ps 2576
Ps 2577
Ps 2578
Ps 2579
Ps 2580
Ps 2581
Ps 2582
Ps 2583
Ps 2584
Ps 2585
Ps 2586
Ps 2587
Ps 2588
Ps 2589
Ps 2590
Ps


ARADUL NOU


PLAN DE SITUATIE
REGLEMENTARI CIRCULATIE
km 540+397
SFARSIT PROIECT
km 540+322
km 540+172
km 540+245
BARIERA ACCES PARCARE SECURIZATA
GARD PARCARE SECURIZATA
6 LOCURI PARCARE AUTOTURISME
50 locuri parcare autocamioane
6 LOCURI INCARCARE ELECTRICA RAPIDA PENTRU AUTOTURISME
STATIE CARBURANTI
7 LOCURI PARCARE AUTOTURISME
RESTAURANT
11 LOCURI PARCARE AUTOTURISME
SPALATORIE AUTOCAMIOANE
4 LOCURI PARCARE AUTOCAMIOANE
km 539+812
km 539+802
km 539+782
km 539+720
km 539+697
km 539+497
km 539+423
km 539+388
km 539+247
km 539+147
km 539+447
km 539+697
km 539+547
INCEPUT PROIECT
Cad. 317125
Fld. no. F279
Km 539+327
cad. 317125
cad. 317393
cad. 317393
STR. BROAZULUI
STR. CONSTITUTIEI
Autostrada A1
Centura Arad
Cad 317088
341123
341123
Cad 317017
A 2551
spre Nadlac
spre Timisoara
Indicator existent
Indicator existent
Indicator existent
Indicator existent
Parc Sosirii Nadlac
P+R 200 m
P+R 250 m
P+R 400 m
24.00m
46.00m
7.00
7.00
7.00
7.00
128.71m
26.31m
25.00m
26.83m
IGPR-DIRECTIA RUTIERA
I DIRECTIA
COMISAR SEF DE POLITIE
GARGAUN GEORGE
PROIECTANT DE SPECIALITATE DRUMURI
S. C. CONSINUS ALTA PROIECT SRL
PROIECTANT GENERAL
PRO ARHITECTURA S.r.l.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță
S.C. ROWO S.R.L.
Amplasament: Intravilan Municipiul Arad
2021
SPECIFICAȚIE
NUME
SEMNĂTURA
Scara 1:1000
Titlu proiect: AMENAJARE STATII SERVICII PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, SPATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, RESTAURANT, SPALATORIE AUTO, PARCURI SOLARII, PE DN 68 ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720
Faza
PUZ
COORDONATOR URBANIST
arh. Gheorghe SECULICI
Data:
INTOCMIT
arh. Adriana Elena JIANU
Nr. proiect: 2021
DESENAT
ing. Csaba IUHASZ
Denumire planșă: PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI CIRCULATIE
Nr. planșă: D 01

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
DIRECȚIA RUTIERĂ

NESECRET
București
Nr. 470084/S4/ȘV/30.12.2021
Ex. nr. 2
Nr. ex. redactate 4

Către,

S.C. ROWO S.R.L.
Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bl. E.S, sc. B, ap.2, jud. Arad

Urmare solicitării transmise Direcției Rutiere, înregistrată cu numărul de mai sus, privind documentația referitoare la *„PUZ și RLU – Amenajări spații servicii (parcare securizată, stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe BypAss Arad (A1), calea 1 la km. 539+720”*, **emitem avizul nostru** pentru amenajarea accesului rutier în zona Autostrăzii A1, km. 539+347 – km. 540+397, Calea 1, în vederea obținerii autorizației de construire, cu perioada de valabilitate egală cu cea a Certificatului de Urbanism **nr. 521/30.03.2021**, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad, și cu respectarea următoarelor condiții:

- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație, scara 1:1000, anexat și vizat de noi spre neschimbare;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza PAC, beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- la faza PAC se va analiza semnalizarea rutieră orizontală și verticală;
- în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-menționat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia.

Cu stimă,

Î. DIRECTOR
Comisar șef de poli[redacted]e
GRIG[redacted]E

București, B-dul. George Cosbuc, nr. 83-85, sector 5
Tel./Fax: 021/2082525, e-mail – circulatie@politiaromana.ro

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARECARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

NU SUNT OBIECTIVE TRANSGAZ SUB 200 M

214095,501
523616,690
2,67 Km
până la Spm Arad 1

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:
IS p-constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse
Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme
SVa - Zone verzi amenajate si compacte
SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

09.02.2023
Întocmit,
Doble Gheorghe Daniel

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ, URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARE: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023	AMPLASAMENT: intravilan municipiul Arad, f.n., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad.	Plansa nr.: 05
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			Denumire planșa: ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE	
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1		

TRANSGAZ
MAGISTRALA ENERGIEI

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA
Capital social: 117 738 440,00 LEI
ORC: J32/301/2000; C.I.F.: RO 13068733
P-ța C.I. Motaș, nr.1, cod 551130, Mediaș, Jud. Sibiu
Tel: 0040 269 803333, 803334, Fax: 0040 269 839029
http://www.transgaz.ro; E-mail: cabinet@transgaz.ro

ETA / 11783/14.02.2023

Către,

SC ROWO SRL
Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bl. E.S, sc. B, ap. 2

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la ET Arad cu Nr. 5942 / 929 / 10.02.2023, privind eliberarea avizului de amplasament în vederea elaborării lucrării "**ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII(PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI,STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE,SPAȚII DE CAZARE,RESTAURANT,SERVICE AUTO,PANOURI SOLARE) PE BY PASS ARAD (A1),CALEA 1KM 539+720**" pe teren situat în intravilanul localității Arad, identificat prin nr.CF 307074,306756, având ca beneficiar pe **SC ROWO SRL**, vă anunțăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distantă **mai mare de 200 m** și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale.
Prezentul aviz are valabilitate 12 luni de la emitere.
Anexat vă restituim un exemplar din documentație spre neschimbare.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
STE[illegible]

ROMÂNIA · Societatea Națională de Transport Gaze Naturale · TRANSGAZ · MEDIAȘ · S.A. · J32/301/2000

Transelectrica®
Societate Administrată în Sistem Dualist

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
CNTEE Transelectrica SA - Punct de lucru Str. Piața Romanilor nr. 11, Timișoara, C.P. 300100, Număr de înregistrare Oficiul Registrului Comerțului J40/8060/2000, Cod Unic de înregistrare 13328043, Telefon +4025 629 45 50, Fax +4025 621 99 63 Capital subscris și vărsat 733 031 420 lei
www.transelectrica.ro

UMA-DTEETN
Serviciul Tehnic - cu punct de lucru la UTT Timișoara

Nr. inreg 1890 / 07.02.2023

Către,
SC ROWO SRL
Mun. ARAD, Calea AUREL VLAICU, nr. 8/A, bloc E.S., sc. B, ap. 2, jud. ARAD

Referitor: Documentaţia înregistrată la C.N.T.E.E. „Transelectrica" S.A. - Unitatea Teritorială de Transport Timişoara cu nr. 1765/06.02.2023, depusă de către dumneavoastră în vederea obţinerii avizului de amplasament pentru obiectivul **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. - AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA Km 539+720"** de la adresa **Mun. ARAD, INTRAVILAN, F.N. CF 307074, 306756, jud. ARAD**, vă comunicăm următoarele:

A. În această fază a realizării obiectivului dumneavoastră, pentru care aţi obţinut certificatul de urbanism nr. **521/30.03.2021,** emis de Arad, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de către Compania noastră, întrucât *Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de reţea,* aprobată prin ordinul ANRE prin Ordinul nr. 25/22.06.2016, nu se aplică în situaţia avizării unui plan urbanistic zonal (PUZ).

Avizul de amplasament prevăzut în *Metodologie*, este unul din avizele/acordurile necesare autorizării construirii/desfiinţării unui obiectiv şi prevăzut în certificatul de urbanism în scopul **obţinerii autorizaţiei de construire/desfiinţare**.

B. În urma analizării documentaţiei primite, am constatat că imobilul-terenul, pe care se va amenaja obiectivul menţionat mai sus, identificat conform planului anexat, este amplasat în apropierea LEA 220 kV d.c. Calea Aradului-Arad, Timișoara-Arad la o distanţă de 5975 m, aflată în gestiunea C.N.T.E.E. „Transelectrica" SA, prin urmare, **ne exprimăm acordul** pentru realizarea obiectivului.

Prezenta **nu** constituie aviz de amplasament, s-a emis în 2 exemplare şi are anexate planşele „PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SITUAȚIA EXISTENTĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.

Compania Naţională de Transport al Energiei Electrice „Transelectrica” SA
reprezentată statutar prin
Gabriel ANDRONACHE
Preşedinte al Directoratului
Prin
Petru EHEGARTNER
Manager UTT Timişoara
Cf. Procură nr. 6230/23.12.2022

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice S.A. Transelectrica Unitatea Teritorială de Transport Timișoara

Florin – Cristian TĂTARU
Membru al Directoratului
Prin
Luca Nicolae IACOBICI
Manager operațiuni UTT Timişoara
Cf. Procură nr. 6229/ 21.12.2022

Semnătură conjunctă în aplicarea art. 26 din Actul constitutiv

Şef Serviciul Tehnic cu punct de lucru UTT Timişoara

Ion POPESCU

Întocmit
06.02.2023
Dumitru CIULICĂ

N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

km 540+397 IESIRE PROIECT

km 540+322

Km 540+245

km 540+172

A1

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR MAI MARE SAU EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRILOR PROPUSE MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA SAU LA ATIC IN PUNCTUL MAXIM, DAR NU MAI PUTIN DE 9,00 m

ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2,00m CU VEGETATIE INALTA

LIMITA DE PROPRIETATE

ISp POT = 30% CUT=1,20

SVb

Cci

Ccp

Det.

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR FATA DE LIMITA CASATRALA A AUTOSTRAZII, DAR NU MAI PUTIN DE 50,00 m (fac exceptie constructiile tehnico edilitace, copertinele, cabina poarta, pompele si rezervoarele de carburanti, PT, imprejmuire)

ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI Min. 1,00m CU VEGETATIE INALTA

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR MAI MARE SAU EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRILOR PROPUSE MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA SAU LA ATIC IN PUNCTUL MAXIM, DAR NU MAI PUTIN DE 9,00 m

Pesabila, ridicatura la cvartalul 2040

Cancel

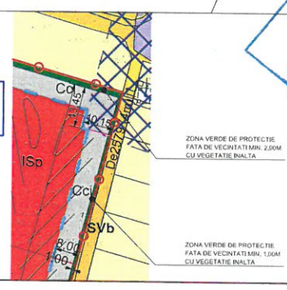
Km 539+147

Km 539+087

Det. 1 Sc. 1:1000



Det. 2 Sc. 1:1000



INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retragari fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retragari fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

A.N. APELE ROMÂNE ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ A APELOR ... SISTEMUL DE ... A APELOR ... ODĂRIRE ARAD VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L., S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, T.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	Plansa nr.: 03
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Ianuarie 2023		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	



FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,construtiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARECARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (construcții comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurant, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%		
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRATIA BAZIN[illegible]
SISTEMUL DE GOS[illegible]
A APELOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 — Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, f.n., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad — Plansa nr.: 05
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire planșa: ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE



N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

01 INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 — Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad — Plansa nr.: 01
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A2	Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA

FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

02 SITUATIA EXISTENTA

N

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUM DE PAMANT
- CANALE
- LEA 110 KV
- STALP LEA 110 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.

CIRCULATIA

Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezinta o disfunctionalitate.

Zona studiata nu are:

- spatii verzi
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora
- parcari si servicii pentru participantii din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa si canalizare:

Alimentarea cu apa

In zona studiata există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.

Canalizarea menajera si pluviala

In prezent, în zona studiata exista un sistem centralizat de canalizare menajera .

Alimentarea cu gaze naturale

In prezent, în zona studiata nu exista retele de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrica

In prezent, in zona studiata exista LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA

conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756;

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00
2.	ZONA DE SERVICII		
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
	TOTAL	42.234,00	100,00

Parcela (317393)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
82	523125.745	214137.789	0.279
83	523125.943	214137.592	0.734
84	523126.595	214137.254	10.938
85	523135.091	214144.143	22.667
86	523151.456	214128.459	17.193
87	523163.972	214116.672	21.574
88	523180.691	214102.412	11.607
89	523173.955	214092.960	1.057
90	523174.511	214092.061	1.796
91	523175.860	214090.875	2.452
92	523177.706	214089.261	2.452
93	523179.556	214087.652	2.452
94	523181.410	214086.047	2.455
95	523183.270	214084.445	1.571
10	523184.461	214083.421	123.211
96	523297.487	214132.474	216.447
97	523237.821	214340.535	87.604
98	523164.174	214293.094	126.147
99	523058.980	214224.870	12.672
100	523058.980	214212.231	2.020
101	523060.248	214210.658	2.451
102	523061.791	214208.754	2.454
103	523063.340	214206.851	2.449
104	523064.896	214204.955	2.450
105	523066.446	214203.062	2.451
106	523068.007	214201.172	2.451
107	523069.573	214199.287	2.451
108	523071.143	214197.405	2.451
109	523072.718	214195.527	2.450
110	523074.297	214193.654	2.451
111	523075.882	214191.784	2.451
112	523077.471	214189.918	2.451
113	523079.065	214188.056	2.451
114	523080.663	214186.197	2.451
115	523082.266	214184.343	2.451
116	523083.874	214182.493	2.451
117	523085.486	214180.647	2.451
118	523087.103	214178.805	2.452
119	523088.724	214176.966	2.451
120	523090.351	214175.132	2.451
121	523091.982	214173.302	2.451
122	523093.617	214171.476	2.438
123	523095.248	214169.664	2.438
124	523096.897	214167.868	2.452
125	523098.560	214166.066	2.451
126	523100.227	214164.269	2.451
127	523101.898	214162.476	2.451
128	523103.574	214160.687	2.452
129	523105.255	214158.902	2.451
130	523106.940	214157.122	2.452
131	523108.629	214155.345	2.451
132	523110.323	214153.573	2.454
133	523112.023	214151.803	2.454
134	523113.725	214150.035	2.452
135	523115.429	214148.272	2.451
136	523117.137	214146.514	2.451
137	523118.850	214144.761	2.452
138	523120.567	214143.011	2.452
139	523122.289	214141.266	2.452
	523124.015	214139.525	2.451

S(317393)=33756.67mp P=765.757m

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	523184.461	214083.421	0.893
11	523185.132	214082.844	2.452
12	523186.995	214081.250	2.452
13	523188.863	214079.661	2.452
14	523190.734	214078.076	2.453
15	523192.609	214076.495	2.452
16	523194.488	214074.920	2.453
17	523196.372	214073.349	2.452
18	523198.259	214071.783	2.453
19	523200.150	214070.221	2.453
20	523202.041	214068.667	2.448
21	523203.941	214067.123	2.453
22	523205.848	214065.580	2.452
23	523207.759	214064.043	2.452
24	523209.673	214062.510	2.453
25	523211.592	214060.982	2.453
26	523213.514	214059.459	2.452
27	523215.440	214057.940	2.453
28	523217.370	214056.426	2.453
29	523219.304	214054.917	2.445
30	523221.235	214053.414	2.446
31	523223.177	214051.931	2.452
37	523225.128	214050.445	2.453
33	523227.083	214048.963	2.453
34	523229.042	214047.487	2.453
35	523231.004	214046.015	2.452
36	523232.970	214044.549	2.453
37	523234.940	214043.087	2.453
38	523236.913	214041.630	2.453
39	523238.891	214040.178	2.452
40	523240.872	214038.732	2.452
41	523242.854	214037.291	2.453
42	523244.842	214035.854	2.453
43	523246.834	214034.423	2.453
44	523248.830	214032.997	2.453
45	523250.829	214031.575	2.452
46	523252.831	214030.159	2.453
47	523254.837	214028.747	2.453
48	523256.847	214027.341	2.453
49	523258.860	214025.940	2.452
50	523260.876	214024.544	2.453
51	523262.896	214023.153	2.453
52	523264.920	214021.767	2.453
53	523266.947	214020.386	2.453
54	523268.978	214019.010	2.453
55	523271.012	214017.640	2.453
56	523273.049	214016.274	2.453
57	523275.090	214014.914	2.453
58	523277.135	214013.559	2.453
59	523279.182	214012.208	2.454
60	523281.234	214010.863	2.452
61	523283.288	214009.523	2.453
62	523285.346	214008.188	2.453
63	523287.407	214006.858	2.453
64	523289.471	214005.533	2.453
65	523291.538	214004.213	2.453
66	523293.609	214002.898	2.453
67	523295.683	214001.589	2.452
68	523297.760	214000.285	2.453
69	523299.841	213998.986	2.459
70	523301.923	213997.694	2.462
71	523304.015	213996.396	2.453
72	523306.103	213995.108	2.453
73	523308.194	213993.826	2.453
74	523310.288	213992.549	2.453
75	523312.385	213991.277	2.453
76	523314.486	213990.010	1.336
77	523315.632	213989.323	16.598
78	523325.526	214002.650	3.959
79	523324.535	214006.474	21.804
80	523327.423	214028.086	108.596
81	523297.487	214132.474	123.211

S(1)=10199.97mp P=435.790m

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA [redacted]
SISTEMUL DE [redacted]ARIRE
A APE[redacted]RAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectura - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L., S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, T.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Ianuarie 2023		Plansa nr.: 02
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire plansa: SITUATIA EXISTENTA	

N

FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac.exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

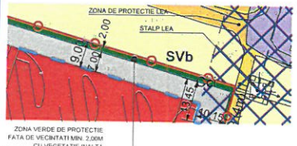
SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

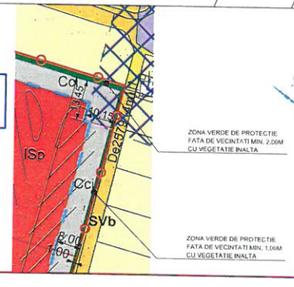
IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

Det. 1 Sc. 1:1000



Det. 2 Sc. 1:1000



Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023		Planșa nr.: 03
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	

ROMÂNIA

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR

COMISIA DE ATESTARE

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, cu modificările şi completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor şi ale Ordinului ministrului mediului, apelor şi pădurilor nr. 1230/2020 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea activităţii de atestare a instituţiilor publice sau private specializate în elaborarea documentaţiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor şi a autorizaţiei de gospodărire a apelor, emite prezentul

CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 136
pentru

Instituţia publică/privată PHOEBUS ADVISER S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului al Județului Timiș, cu nr. J35/2813/2012, având C.U.I. 30914859, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Chișodei, nr. 75, ce îndeplineşte condiţiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activităţii de atestare a instituţiilor publice sau private specializate în elaborarea documentaţiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor şi a autorizaţiei de gospodărire a apelor, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor şi pădurilor nr. 1230/2020 şi are competenţa tehnică şi profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

d) elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea avizului/autorizaţiei de gospodărire a apelor.

Prezentul certificat a fost emis la data de 19 august 2020, având valabilitatea de 3 (trei) ani până la data de 19 august 2023.

PREŞEDINTELE COMISIEI DE ATESTARE
SECRETAR DE STAT

LEONARD ACHIRILOAEI

[redacted]

ROMÂNIA MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR SECRETAR DE STAT

Certificatul a fost emis în două exemplare, egal valabile.

Exemplarul nr. 1 din 2

S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.
BIROU MANAGEMENT MEDIU
Firma atestata in domeniul protectiei mediului si gospodaririi apelor

Strada CHISODEI, nr. 75, Timisoara, jud. Timis
Tel . 0746248634, 0720101706 ;E-mail: phoebus.adviser@)yahoo.com , aurapomparau@yahoo.com;
Cod Unic Înregistrare: RO 30914859*Nr. Ordine Registrul Comeţului J35/2813/2012

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA OBIECTIVULUI	:	**PLAN URBANISTIC ZONAL -AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	:	**Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.**
FAZA	:	**DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR**
BENEFICIARI:	:	**S.C. ROWO S.R.L.** **Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A** **J02/889/1991** **CUI: 1680967** **S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT DE SPECIALITATE	:	**S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.** **TIMISOARA, STRADA CHISODEI, NR. 75**
DATA ELABORARII	:	**FEBRUARIE 2023**

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant de specialitate:
S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.

REPREZENTANT LEGAL

ING. CHIM. AURELIA POMPARAU



MEMORIU TEHNIC

Lucrarea de fata s-a intocmit in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si copletarile ulterioare, care stipuleaza ca toate lucrarile care au legatura cu apele sau se executa pe ape, obligatoriu trebuie avizate/autorizate din punct de vedere al gospodaririi apelor. In acest sens s-a intocmit aceasta documentatie in conformitate cu:

-ORDINUL NR.828/2019 PRIVIND APROBAREA PROCEDURII ŞI COMPETENŢELOR DE EMITERE, MODIFICARE ŞI RETRAGERE A AVIZULUI DE GOSPODĂRIRE A APELOR, INCLUSIV PROCEDURA DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA CORPURILOR DE APĂ, A NORMATIVULUI DE CONŢINUT AL DOCUMENTAŢIEI TEHNICE SUPUSE AVIZĂRII, PRECUM ŞI A CONŢINUTULUI-CADRU AL STUDIULUI DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA CORPURILOR DE APĂ

-Datele au fost puse la dispozitie de catre beneficiar si de catre proiectantul general.

a) Date generale si localizarea obiectivului:

a.1) localizarea obiectivului/proiectului: bazinul hidrografic, cursul de apă, denumirea şi codul cadastral, corpul/corpurile de apă (denumire şi cod), judeţul, localitatea sau localităţile din zonă; poziţionarea lucrărilor cuprinse în proiect faţă de zonele de protecţie prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi H.G. 930/2005:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiul Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad şi se învecinează la EST şi Nord cu terenuri arabile si zone de locuinţe. Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, F.N., în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, calea 1, între km 539+347 – km 540+397si identificat prin extrasele C.F. nr. 307074 şi 306756, Jud. Arad.

În prezent, terenurile analizate au folosinţa "arabil în intravilan", conform Extraselor de carte funciară.În zona studiată, terenurile au preponderent destinaţia de terenuri arabile, căi de comunicaţie (carosabile), drumuri de exploatare, canal si zona rezidentiala.

Terenurile sunt proprietatea societatilor **S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.si S.C. LANDAR VENTURES S.R.L..** cu promisiunea de vanzare cumparare in favoarea societatii ROWO SRL

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Vecinătăţile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:
Nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan, drum de exploatare DE 2585, locuinţe;
Sud: Autostrada A1, DE2576, CF NR.317125(teren arabil in intravilan);
Est: drum de exploatare DE 2579 şi terenuri arabile în intravilan, LEA 110 K[illegible] strada Spicului, strada Sigismund Borlea;
Vest: autostrada A1-ByPass Arad şi terenuri arabile în intravilan.

A.N. APELE [illegible]
ADMINISTRAŢIA BAZINA[illegible]
SISTEMUL DE GOS[illegible]
A APELOR AR[illegible]
VIZAT SPRE NESCH[illegible]ARE

Bazin hidrografic: Mures
Curs de apă: Mures
Judeţul: Arad
Proiectul nu este situat in zone de protectie prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi H.G. 930/2005.

a.2) titularul proiectului, elaboratorul documentaţiei de fundamentare, precizându-se elementele de identificare: numele, adresa, telefon, fax etc.;

Titularul si beneficiarul investitiei,
S.C. ROWO S.R.L. – Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A
J02/889/1991
CUI: 1680967

S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.
S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

Proiectantul general
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad
e-mail: office@proarhitecturarad.ro

Proiectantul de specialitate
SC PHOEBUS ADVISER SRL
Timisoara , strada Chisodei, nr. 75
Tel: 0746248634
mail:aurapomparau@yahoo.com



a.3) denumirea completă a titularului proiectului: CUI, număr de înregistrare în registrul comerţului, adresa, cod poştal, telefon fix şi mobil, fax, cod IBAN şi bancă, reprezentanţi legali;

S.C. ROWO S.R.L. – Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A
J02/889/1991
CUI: 1680967

S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.
S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

a4)scrisoarea de confirmare a faptului cã la data depunerii documentatiei tehnice solicitantul nu înregistrează debite restante faţă de emitentul actului de reglementare.

- Se ataseaza la dosar

a5) copie după ordinul de plată / chitanţa care sa ateste plata integrala a contravaloarii tarifului privind serviciul de emitere a avizului de gospodarire a apelor.

- Se va atasa la dosar la depunere

b) Caracterizarea zonei de amplasare:

b.1) date hidrologice de bază actuale - niveluri, debite şi volume de apă - necesare dimensionării lucrărilor, cu evidenţierea unor situaţii caracteristice, debite de servitute, după caz;

Amenajarile obiectivului, inclusiv lucrările de alimentare cu apă şi lucrările de canalizare ape menajere şi pluviale nu influenţează în mod negativ regimul apelor de suprafaţă sau

subterane si nici obiectivele existente in zona. Obiectivul nu influenteaza functionarea altor obiective din zona.

b.2. Caracteristici hidrogeologice

Amplasamentul cercetat este situat în municipiul Arad, situat pe cursul inferior al râului Mureş, fiind format din convergenţa glaciaţiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri şi argile, peste care se suprapun pietrişuri şi nisipuri, iar la suprafaţă apar argile şi argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat se găseşte într-o zonă de câmpie relativ înaltă (97…98 m), Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureşului, construită la ieşirea din defileul Şoimoş-Lipova.

Suprafaţa amplasamentului este relativ plană şi mai prezintă mici denivelări de aproximativ 1,00m, în care se acumulează apa şi bălteşte un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitaţii abundente, ca urmare a existenţei unor straturi de pământuri argiloase din suprafaţă.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare

Din punct de vedere **geologic**, zona aparţine Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică.

Din punct de vedere **climatic**, zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părţii de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influenţe submediteraneene.

Valorile de temperatură şi precipitaţii caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

-media lunară minimă:	-1C – ianuarie
-media lunară maximă:	+20C-21C- iulie-august
-temperatura minimă absolută:	-35,3%C;
-temperatura maximă absolută:	+40%C
-temperatura medie anuală:	+10,0%C.

Precipitaţiile atmosferice: -media anuală 631 mm



Hidrogeologic, suprafaţa administrativă a judeţului Arad aparţine bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul ţării: Mureşul, Crişul Alb, Crişul Negru şi Bega. Reţeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureş şi Crişul Alb. Râul cel mai important care străbate judeţul este Mureşul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul ţării din care 220 km pe teritoriul judeţului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) şi tot locul doi, ca suprafaţă hidrografică (cu 27.890 km2). Dintre suprafeţele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureşului) şi lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tauţ). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crişurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase şi sulfuroase sodice (în zona Mureşului). Pentru caracterizarea hidrogeologica a zonei s-au luat in considerare cercetarile efetuate in teren, forajele de studiu si cele pentru alimentari cu apa. Raul Mures exercita o puternica influenta asupra drenajului din zona. Directia de drenare sufera unele inflexiuni locale, conforme cu relieful dar mai ales cu aspectul cursului Muresului care are un caracter foarte meandrat in aceasta zona. In zona de interes pe malul drept al Muresului panta hidraulica are valori intre 4,0-6,0 %.

Adancimea predominanta a nivelului piezometric este cuprinsa intre: Np=0,00-2,00 m si Np=2.00-5,00 m. Din analiza hidroizohipselor rezulta ca raul Mures dreneaza puternic zona.
Acviferul de medie adâncime este cantonat în depozite poros-permeabile ale conului aluvionar al râului Mureş, una dintre cele mai importante structuri acvifere din România. El constituie partea inferioară (depozitele pleistocene 50-120 m) a unui pachet de strate cuaternare constituite din pietrişuri, nisipuri şi argile depuse într-un regim torenţial cu structura încrucişată specifică.
Privite în ansamblu, stratele acvifere de adâncime constituie un complex unitar din punct de vedere hidraulic şi prezintă efilări şi frecvente variaţii de facies. Stratele acvifere, aflate la adâncimi mai mari de 100 m, sunt constituite aproape în exclusivitate din nisipuri fine şi medii. Granulometria formaţiunilor poros-permeabile prezintă o tendinţă de scădere, în general, de la est spre vest, în concordanţă cu scăderea puterii de transport a paleoreţelei hidrografice şi cu reducerea înclinării stratelor. Alimentarea stratelor acvifere de adâncime se face prin drenarea stratelor acvifere freatice sau a apelor de suprafaţă, în zonele de contact, precum şi pe la capetele de strat, între câmpia piemontană şi zona deluroasă.
Caracteristicile litologice şi hidrogeologice ale unor foraje existente în zona Arad sunt prezentate astfel:
In zona localitatii Arad pentru gospodaria comunala s-a executat un foraj de alimentare cu apa care a captat doua strate acvifere din orizontului freatic, (forajul F1 Arad).
Forajul F1 Arad are adancimea de H = 40 m si a fost tubat cu o coloana din PVC 125 mm. Putul a interceptat doua strate acvifere pe urmatoarele intervale:
- 16,00-20,00 m alcatuit din Nisip cu elemente de pietris.
- 36,00-40,00 m alcatuit din Nisip cu elemente de pietris.

In culcusul stratului acvifer se gaseste argila, iar in acoperis este argila.
Zona acvifera a fost testat prin pompari experimentale rezultand urmatoarele date si caracteristici hidrogeologice:

- nivel piezometric Np = 6 m
- nivel dinamic Nd = 14 m
- denivelare s = 8 m
- debit pompat Q = 2,78 l/s
- debit specific q = 0,34 l/s
- coeficient de filtratie Kf = 5,99 m/zi
- raza de infiuenta R= 200 m
- transmisivitate T = 47.9 m2/zi



In zona localitatii Arad pentru firma SC IAMA AGRI & CO SRL, s-a executat un foraj de alimentare cu apa care a captat doua strate acvifere din orizontului freatic, (forajul F1).
Forajul F1 are adancimea de H = 40 m si a fost tubat cu o coloana din PVC 125 mm. Putul a interceptat doua strate acvifere pe urmatoarele intervale:
- 8,00-20,00 m alcatuit din Nisip mare cuartos
- 28,00-32,00 m alcatuit din Nisip grosier cuartos

In culcusul stratului acvifer se gaseste argila, iar in acoperis este argila.
Zona acvifera a fost testat prin pompari experimentale rezultand urmatoarele date si caracteristici hidrogeologice:

- nivel piezometric Np = 2 m
- nivel dinamic Nd = 4 m
- denivelare s = 2 m
- debit pompat Q = 2,7 l/s
- debit specific q = 1.39 l/s

- coeficient de filtratie Kf = 12 m/zi
- raza de infiuenta R= 71 m
- transmisivitate T = 192 m2/zi

Seismicitatea: *conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condiţiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colţ Tc = 0,7sec, a factorului de amplificare dinamică maximă a acceleraţiei orizontale a terenului β0 = 3,00 şi acceleraţia terenului pentru proiectare ag = 0,20g.*

Amplasamentul se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus (categoria 1), vecinătţile sunt fără riscuri.

Adâncimea maximă de îngheţ este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m÷0,80m.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din nisip argilos/nisip. Adâncimea de fundare optimă pentru posibilele construcţii va fi apreciată de proiectantul de rezistenţă, în funcţie de caracteristicile constructive ale acestora, după realizarea unui studio geotehnic, în faza DTAC/PT, cu o reţea de investigare mai îndesată şi adâncimi corespunzătoare pentru viitoarele construcţii. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare Df min=0,90m faţă de CT pe stratul de nisip argilos împănat cu piatră spartă sau refuz de ciur.

b.3) date referitoare la ariile naturale protejate;
Proiectul nu este situat in arie protejata.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ MUREŞ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

c) Descrierea caracteristicilor specifice proiectului şi elementele de coordonare:

c.1) descrierea lucrărilor aferente PUZ-ului;

Obiectivele principale propuse pentru această investiţie:

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda societatii comerciale ROWO S.R.L., în vederea amenajării incintei cu construcţii destinate spatiilor de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare).

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

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

Incinta propusă pentru reglementare are suprafaţa de 42.234,00mp, **cuprinzând terenurile cu extrasele de** CF nr. 307074 şi 306756,. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Staţiei peco, servicii, şi la amenajările aferente investiţiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spaţii verzi, necesare construcţiilor propuse.

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Funcţiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

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

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
- - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi de protectie

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUSĂ PENTRU REGLEMENTARE

ZS – ZONĂ DE SERVICII

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

P.O.T. maxim propus = 30,00 %
C.U.T. maxim propus = 1,20

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ A MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare
- Retragerea minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia

forma şi destinaţia unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcţii tehnico edilitare, copertine, construcţii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcţie sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
- distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei cele mai înalte, distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele;
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m);
- Construcţiile se vor putea realiza în regim înşiruit, cuplat sau independent cu condiţia ca distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- Distanţanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanţanţa minimă obligatorie faţă de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condiţiile privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de reţele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevăzute spaţii de parcare sau garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei şi de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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

Construcţii comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;

ADMINISTRAŢIA BAZINA
SISTEMUL DE GOS
A APELOR AR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Construcţii administrative

- Pentru construcţii administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisibilă pentru construcţii cu funcţiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

- Construcţii maxim P+3E faţă de C.T.S.

Hcoama = 20,00m

Hcornişă = 22,00m

Hmax = 22,00m



- Mijloace de pubicitate: max.28,00 m faţă de C.T.S.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate;
- minim 15 % din suprafaţa terenului.

c.2) necesitatea şi oportunitatea proiectului

Se doreste realizarea unei parcari securizate care va deservi participantii la traficul de pe autostrada A1.

c3)descrierea situaţiei existente

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

În zona studiată, terenurile au preponderent destinaţia de terenuri arabile, căi de comunicaţie (carosabile), drumuri de exploatare, canal si zona rezidentiala.

Nu există conflicte semnificative între funcţiunile existente/propuse în zonă, realizarea investiţiei nu afectează vecinătăţiile.

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

Principalele caracteristice ale funcţiunilor ce ocupă zonă studiată:

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

- Căi de comunicaţie rutieră: Autostrada A1, drumuri de exploatare si strazile Sigismund Borlea si Colonistilor;
- Reţele edilitare – subterane şi supraterane (reţele de transport energie electrică aeriene);
- Canalele din zona autostrăzii;
- Terenuri arabile în intravilan;
- Zona rezidentiala

A.N. APE[illegible]ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZ[illegible]DE APĂ MUREŞ
SISTEMUL DE G[illegible]ODĂRIRE
A APELOR [illegible]D
VIZAT SPRE NES[illegible]MBARE

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

Relaţionări între funcţiuni

Situaţia existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile şi drumuri. La nord-est de amplasament se învecinează cu o zona rezidentiala.

Ţinând cont de poziţia terenului, se va asigura un echilibru între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcţiunile existente şi cele propuse în zonă.

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

Folosinţa actuală a amplasamentului analizat

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

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

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

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

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

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spaţii verzi

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

Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

C. 4) încadrarea lucrărilor în clasa şi categoria de importanţă conform standardelor şi actelor normative în vigoare, cu fundamentarea încadrării respective;

In conformitate cu prevederile STAS 4273 – 83, privind stabilirea clasei si a categoriei de importanta privind asigurarea sursei de apa , obiectivul in discutie se incadreaza, conf. tabelului 1 in *clasa „III" de importanta* = importanta normala, ceea ce inseamna ca nu se produc urmari pentru alte obiective social – economice in cazul unei eventuale intreruperi temporare ale activitatii. Conform pct.2.10 si a tab. 9 din STAS 4273-83, constructiile hidrotehnice, alimentare cu apa amplasate in mediu rural, se incadreaza in *categ. 4* .

c.5) program de monitorizare a resurselor de apă înainte, în timpul şi după execuţia lucrărilor prevăzute prin proiect;

- dupa realizarea investitiei, se va obtine autorizatia de gospodarire a apelor , iar beneficiarul va monitoriza indicatorii impusi prin autorizatie daca va fi cazul.

c.6) aparatura şi instalaţiile de măsurare a debitelor şi volumelor de apă captate şi evacuate;

- se va monta aparat de masura pe conducta de alimentare cu apa.

c.7) aparatura şi instalaţiile de monitorizare a calităţii apei la evacuare în emisar

- nu e cazul

c.8) sistemul informaţional, sistem de prognoză hidrometeorologică, sistem de avertizare şi alarmare a populaţiei în caz sau accidente la construcţiile hidrotehnice

- nu e cazul

C.9) lucrări pentru refacerea axului cadastral de referinţă afectat prin obiectivul propus

- nu e cazul

C10) consideraţii privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile aşa cum sunt definite în Legea 278/2013

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE
SISTEMUL DE GOSPOD
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIM

1. utilizarea unei tehnologii care produce mai putine deseuri;
2. utilizarea substantelor mai putin periculoase;
3. promovarea valorificarii si reciclarii substantelor generate si utilizate în proces, precum și a deseurilor, acolo unde este cazul;
4. instalatii si metode comparabile de exploatare, care au fost testate cu succes la scara industriala;
5. utilizarea de tehnologii avansate si a nivelului de cunostinte stiintifice în domeniu;
6. luarea în considerare a naturii, efectelor si volumului emisiilor produse pe un anumit amplasament;
7. date confirmate si autorizate pentru instalatiile noi sau existente;
8. perioada necesara pentru introducerea celor mai bune tehnici disponibile;
9. consumul de apa si materiile prime utilizate în proces si eficienta energetica a tehnologiilor utilizate conf. pct.5;

10. necesitatea prevenirii sau reducerii la minimum a unui impact global al emisiilor asupra mediului si riscurile implicate de acesta;
11. necesitatea prevenirii accidentelor si minimizarii/reducerii la minimum a consecintelor acestora pentru mediu;

Proiectul nu se incadreaza in anexele la Legea 278/2013.

C.11)precizări referitoare la alte documente şi avize emise anterior, anexate în copie la documentaţie, inclusiv acte de reglementare emise anterior de autoritatea competentă de gospodărire a apelor, anexate în copie la documentaţie

- nu s-a emis act de reglementare

C.12) documente care să ateste deţinerea terenurilor aparţinând domeniului public al statului aflat în administrarea A.N."Apele Române" ocupate de proiect sau de obiecte componente ale acestuia, anexate în copie la documentaţie

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE [illegible]MURES
SISTEMUL DE GOSPOD[illegible]
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIM[illegible]RE

- nu e cazul, proiectul este propus pe terenul proprietate a beneficiarului .

C.13) certificatul de urbanism şi decizia etapei de evaluare iniţială emisă de autoritatea competentă de protecţie a mediului, anexate în copie la documentaţie

- se anexeaza certificatul de urbanism nr. 521/30.03.2021 , emis de Primaria Arad.
- se ataseaza avizul de oportunitate.

C.14) precizări privind corelarea lucrărilor din proiect cu lucrările de gospodărire a apelor şi măsurile existente sau prevăzute în documentele de planificare ale autorităţii de gospodărire a apelor şi analiza posibilităţilor de interacţiune/influenţă cu alte lucrări hidrotehnice sau hidroedilitare existente ori prevăzute a se realiza în zonă;

Componentele sistemelor de alimentare cu apa si de evacuare pentru obiectivul in discutie se încadrează în schema directoare de amenajare a bazinului hidrografic, fiind corelat funcţional sub aspectul hidrotehnic cu lucrările existente in localitatea Arad.

c.15) se va preciza inundabilitatea amplasamentelor obiectelor proiectului, pe bază de calcule hidraulice corespunzătoare clasei de importanţă şi legislaţiei specifice în domeniul riscului la inundaţii. În cazul în care obiectele aferente proiectului sunt situate în zonă inundabilă se vor descrie succint lucrările şi măsurile de apărare împotriva inundaţiilor propuse prin avizul de amplasament.

Incadrarea în zonele de risc conformitate cu Legea 575 / 2001

- Conform Legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national Sesiunea a V-a Zone de risc natural" -ANEXA 5 -Inundatii, amplasamentul obiectivului nu se regăseste în lista cu unitatile administrativ tertoriale afectate de inundatii.
- Conform Legii 575 aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national Sesiunea a V-a Zone de risc natural" ANEXA 7- Alunecări de teren, arnplasamentul

obiectivului nu se regaseste in lista cu unitătile adrninirativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

d) anexe, după caz:

d.1 elemente de fundamentare ale principalilor parametri funcţionali şi tehnologici ai lucrărilor care fac obiectul avizului, breviar de calcul (cerinţa, necesar, restituţie şi gradul de recirculare al apei);

Parametrii constructivi si functionali pentru care se solicita avizul de apa
Necesitatea realizării unor instalaţii de alimentare cu apă şi canalizare

Obiectivul necesita alimentare cu apa pentru

- nevoile igienico-sanitare ale personalului si clientilor (consum menajer):modul de calcul precizat in SR 1343/1-2006 ("Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane si rurale"), STAS 1478-90 ("Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale")
- apa pentru incendiu
- apa pentru nevoi tehnologice si intretinere spatiu verde



Sistemul de canalizare este conceput pentru a prelua apele uzate, reprezentate din:

- ape uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare
- ape uzate tehnologice
- ape meteorice, colectate de pe acoperisuri, parcari, platforme betonate si platformele din jurul constructiilor.

Alimentarea cu apă a obiectivului

Alimentarea cu apă a incintei se va asigura de la reţeua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanta de amplasament. Extinderea reţelei se va realiza prin ţeavă din polietilenă (PEID, PE100, Pn=10 bar) până la strada Sigismund Borlea, de la care de va executa branşamentul de apă pentru incintă.

Reţeaua de apă propusă se va realiza din ţeava de polietilena de înaltă densitate (PEID, PE 100, Pn=10 bar) .

Bransamentul de apa se va executa din teava din polietilena (PEID, PE100, Pn. 10 bar), De 63 mm

Conductele de apă se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Traseul conductelor va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID şi fir trasor, de culoare albastră, cu inscripţia "ATENŢIE - APĂ POTABILĂ".

Racordarea la reţeaua existentă este prevăzut cămin de vane prin intermediul cărora se asigura izolarea conductei în caz de defecţiune.

Căminul de vane va fi realizat din beton cu capac carosabil din fontă clasa D400. Dimensiunile caminului de vane sunt date de dimensiunile armăturilor necesare la realizarea legăturilor dintre conducte.

Se vor utiliza vane tip robinet cu sertar pană cauciucat pentru presiunea nominată PN 10 bari, cu tijă din oţel inoxidabil, acestea vor fi din fontă ductilă. Dimensiunile vanelor vor corespunde cu dimensiunile conductelor în care sunt montate, dacă nu se specifică altfel.

Montajul vanelor în cămine pe conductele de polietilenă se va face cu flanse, şuruburile, şaibele şi piuliţete fiind zincate la cald. In acest scop, capetele conductelor de polietilenă vor fi prevăzute cu adaptoare cu flanşe, corespunzătoare diametrelor şi presiunilor nominale ale vanelor.

Caminul de apometru, care se va executa din elemente prefabricate din beton, conform STAS 6002, va fi amplasat pe domeniul public si va cuprinde, contorul de apă încadrat de doi robineţi de închidere sferici Dn. 2"

In incintă sunt prevăzute conducte de distribuţie din ţevi din polietilenă De, 63-40 mm, racorduri pentru clădirile din incintă şi pentru rezervorul de apă pentru incendiu.

Alimentarea cu apă în caz de incendiu

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările şi completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranţi, iar pentru stingerea din exterior a incendiului pentru staţia distribuţie carburanţi, este necesar un debit de apa de 5 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 54 mc.

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, racord pentru sorbul pompei, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la maşina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalaţia de hidranţi exteriori se compune din: 1 pompă activă, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din reţeaua furnizorului

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din staţia de pompare, automatizare care funcţionează astfel:

- In cazul unui incendiu, prin acţionarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menţinere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face faţă şi intră automat în funcţiune pompa de hidranţi.
- Pompa de incendiu se opreste manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă" sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul staţiei de pompare pentru stingere.

Alimentarea cu apă a hidrantului exterior se asigura de la conducta de apă pentru incendiu din ţeava de polietilenă de înaltă densitate PEID, PN10, PE100. De 110 mm

Hidrantul exterior propus este de tip suprateran, DN 80mm, PN10.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă" sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul staţiei de pompare pentru stingere.

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

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ A APĂ MUREŞ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR AR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Capacităţile obiectivului privind evacuarea apelor uzate

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o reţea de cămine şi conducte, fiind deversate gravitaţional in rezervorul vidanjabil propus in incinta.

Apele uzate menajere se vor incadra in prevederilor NTPA 002/2002.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, din zona depositare şi preparare hrană, se prevede separator de grăsimi organice, racordat în canalizarea menajeră exterioară.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă şi garnitura din cauciuc, montate îngropat sub limita de îngheţ, la adâncimii cuprinse între 100cm şi 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Căminele de canalizare au fost prevăzute din beton prefabricat cu diametrul de 1 m, conform STAS 2448/82. Având în vedere amplasarea reţelei căminele vor fi acoperite cu plăci din beton armat, cu ramă şi capac din fontă de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel încât la debite minime să se realizeze viteza de autocurăţire de 0,7 m/s, iar la debite maxime să nu se depăşească viteza maximă admisă de 4 m/s, conform NP133- 2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorită frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa uzată.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripţia "CANALIZARE".

La încrucişarea canalelor cu reţele de telefonie, reţele electrice, etc. se va respecta legislaţia în vigoare SR 8591-2006 – Reţele edilitare subterane-condiţii de amplasare cât şi cele impuse prin avizele de amplasament.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperişul clădirilor, cele de pe copertine şi apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional pe spaţiul verde, sau canalzate printr-un sistem de camine şi conducte într-un bazin de retenţie cu grup de pompare, propus in incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona statiei de distributie carburanti, vor fitrecute prin trape de namol, si impreuna cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separador de hidrocarburi si uluiuri, astfel încât apele rezultate să se incadreze in prevederile NTPA 001/2002 , şi vor fi evacuate gravitational în bazinul de retenţie pentru apele pluviale propus în incintă.

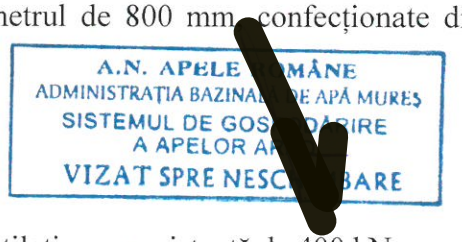
Din bazinul de retenţie, apele pluviale vor fi folosite pentru intretinerea platformelor şi pentru stropirea spaţiilor verzi

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă şi garnitura din cauciuc, dn. 200-315 mm, montate îngropat sub limita de îngheţ, la adâncimii cuprinse între 100cm şi 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

S-au prevazut cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm confecţionate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab şi racorduri conducte
- inel – element drept
- cap tronconic
- inel de aducere la cotă
- capac circular din fontă, cu ramă şi ventilaţie, cu rezistenţă de 400 kN

In cazul în care pe viitor se va face extinderea reţelei de canalizare pluvială.



d.2. studii hidrologice, hidrogeologice, hidraulice, de inundabilitate, de gospodărire a apelor elaborate de instituţii publice sau private atestate de autoritatea centrală din domeniul apelor sau de altă natură, de teren sau de laborator, sinteze sau extrase ale acestora, strict necesare pentru fundamentarea prevederilor documentaţiei.

- se va realiza la faza urmatoare DTAC

d.3 acceptul altor beneficiari şi condiţiile de cooperare cu lucrări sau instalaţii deţinute de alţi beneficiari:

- aviz Compania de apa Arad

e) piese desenate:

- plan de incadrare in zona
- plan situatie
- plan cu echiparea edilitara

BREVIAR DE CALCUL

S- a preluat Breviarul de la proiectantul de specialitate

I. ALIMENTARE CU APA

A. Caracteristici:

1. Nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apă
- curăţirea periodică a reţelei de distribuţie
- spălarea şi curăţirea rezervoarelor sistemului

Ks = 1,01

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă
Kp = 1,15



B. Debite caracteristice

1. Necesarul de apă

1.1. Debitul zilnic mediu, $Q_{zi\ med}$, reprezentând media volumelor de apă utilizate zilnic în cursul unui an

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left[\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \right]$$

unde $N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă

$Q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală (conform SR 1343/1-06 si STAS 1478-90)

N(i) = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unităţi specifice :

Ni -1 -	personal	20
Ni -2 -	clienti	74
Ni -3 -	spalari tir	10 buc/zi
Ni -4-	locuri cazare	30
Ni -5 -	locuri restaurant	100/zi

qs(i) = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pe zi

qs(i)1 = 60 l/om xzi
qs(i)2 = 15 l/om xzi
qs(i)3 = 800 l/tir
qs(i)4 = 150 l/omxzi
qs(i)5 = 44 l/loc xzi

1.2. Debitul zilnic maxim, $Q_{zi\ max}$, reprezentând valoarea maximă a volumelor de apă utilizate zilnic în decursul unui an

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \right)$$

Unde K_{zi} = coeficientul de uniformitate zilnică =1.30

1.3. Debitul orar maxim, $Q_{orar\ max}$, reprezentând valoarea maximă a debitului orar de apă din perioada de consum maxim

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \times K_{o\ (i)} \right)$$

Unde K_o = coeficientul de neuniformitate orară =3.00

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	11.21	14.57	1.82
apă pentru nevoi tehnologice	8.00	10.40	1.30
TOTAL	**19.21**	**24.97**	**3.12**
TOTAL (l/s)			**0.86**

Cerinta de apa	cerinta de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	13.02	16.92	2.11
apă pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.50
TOTAL	**22.31**	**30.00**	**3.61**
TOTAL (l/s)			**1.00**



2. Consumul de apa anual

Necesar anual de apa	Q n anual min• (30%) mc	Q n annual med (mc)	Q n annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1228	4092	5322
apă pentru nevoi	876	2920	3796

tehnologice			
TOTAL	**2104**	**7012**	**9118**
Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1418	4752	6176
apă pentru nevoi tehnologice	1017	3391	4474
TOTAL	**2435**	**8143**	**10650**



3. Combaterea incendiului

debitul de incendiu exterior este: q_e = **5 l/s**, iar numărul de incendii simultane este

A. Dimensionare rezervorului de înmagazinare de apă

Rezervoarele de înmagazinare trebuie să asigure:

- rezerva protejată – volumul rezervei intangibile de incendiu;

$V_{RI} = V_i + V_{cons}$

- Necesarul de apă pentru combatere efectivă a incendiului din exterior:

$V_i = 3{,}6\ Q_{ie}\ T_e$

$V_i = 3{,}6 \times 5 \times 3 = 54\ m^3$

- Necesarul de apă pentru consumul la utilizator pe durata stingerii incendiului

$V_{cons} = a\ Q_{orar\ max}\ T_e$

Vcons =3.12 mc

rezervă stins incendiu	m^3	54
rezervă consum pe durata incendiului	m^3	4
rezerva intangibilă	***m^3***	***54***
TOTAL Vinc + Vcons	**m^3**	***58***

- Necesarul de apă pentru refacerea rezervi de incendiu

Q ri= Vri/ TRI =58/24 =2.42 mc/h =0.67 l/s

2, CANALIZARE MENAJERA

Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/2006

Qu = C (mc/zi -- mc/h), în care: C= debitul cerintei de apa

Restitutie apa uzata	cerinta de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
pentru nevoi gospodăreşti	13.02	16.92	2.11
pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.50
TOTAL	**22.31**	**30.00**	**3.61**
TOTAL (l/s)			**1.00**

3. Restitutia anuala de apa

Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1418	4752	6176
apă pentru nevoi tehnologice	1017	3391	4474
TOTAL	**2435**	**8143**	**10650**



DEBITUL DE CALCUL PENTRU APELE METEORICE,

se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

Q c = m x i x∑Φ x S c l/s în care:

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.
i p% =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare → i p%, = 165 l/s x ha

Ø= coeficient de scurgere
Ø1= coeficient de scurgere = 0,90
Ø2= coeficient de scurgere = 0,70
Ø3= coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 =suprafaţa construita 12670.2 mp =1.26702 ha
Sc 2 =suprafaţa pavaje + platforme 23228.70 mp = 2.32287 ha
Sc 3 =spatii verzi 6335.10 = 0.63351 ha

$$Ø=\frac{0.90x1.26702+ 0.7x2.32287 + 0.15 x0.6335}{1.26702+2.32287 +0.63351} = 0.67 \text{ valoare medie ponderata}$$

Q max p% =0.8 x130x0.67 x **4.2234 = 294.28 l/s**

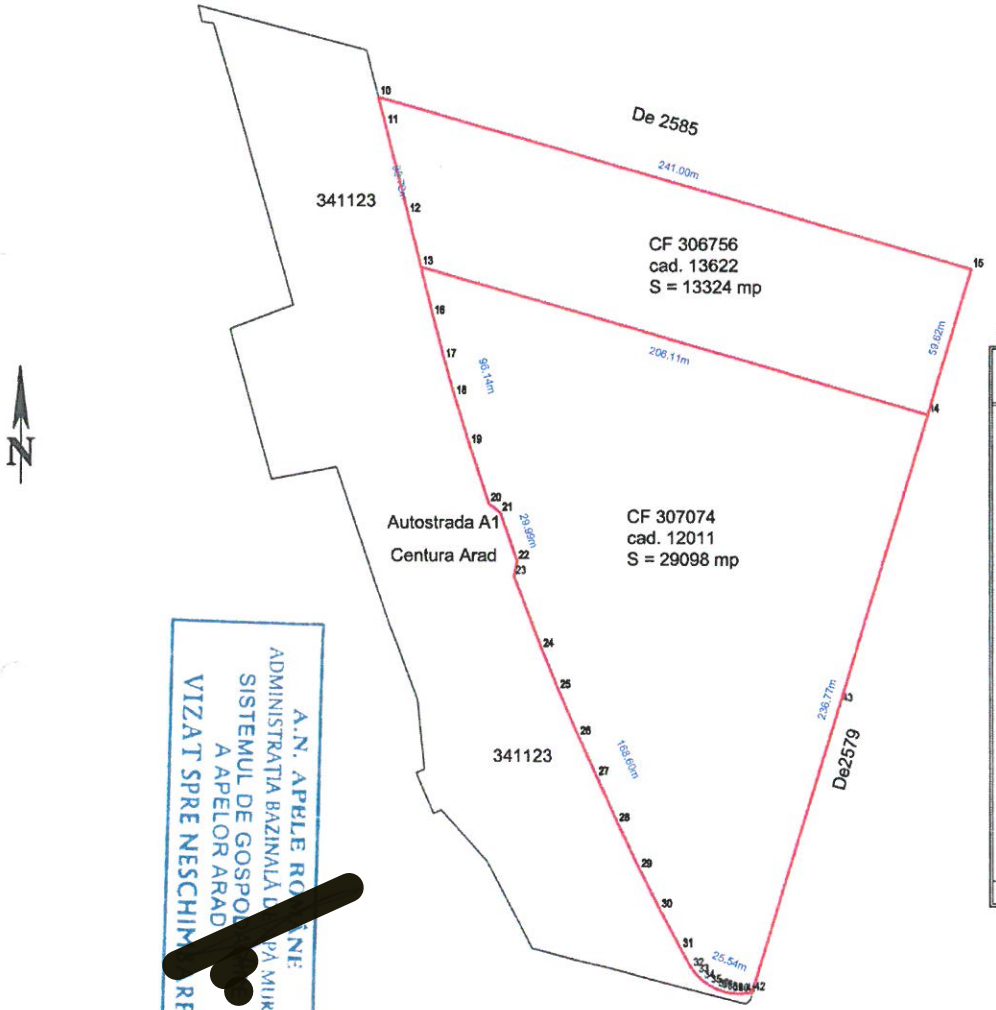
A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ MUREŞ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARA...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Intocmit.
SC PHOEBUS ADVISER SRL
Ing. Aurelia Pomparau

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
306756; 307074	42422	intravilan Arad,

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala
306756; 307074	Arad

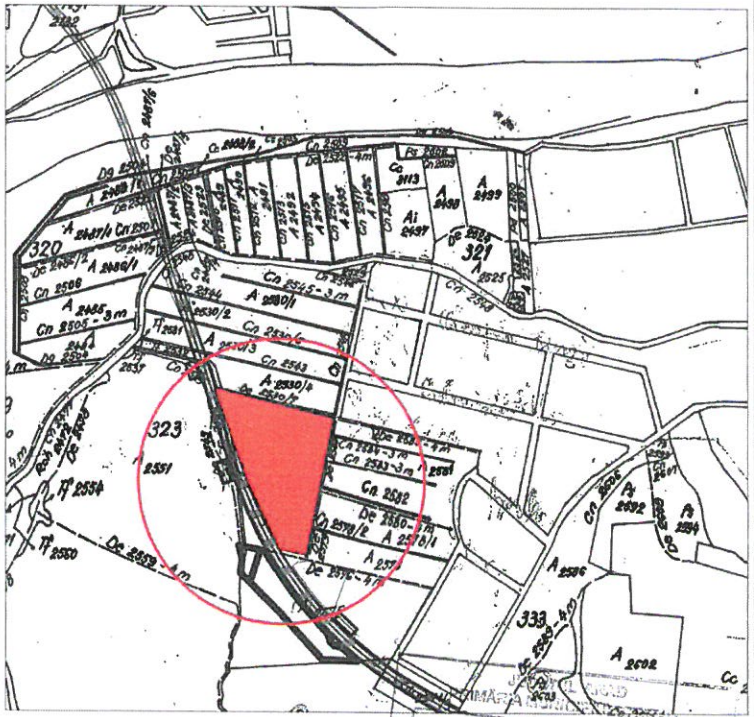


Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	523559.629	214078.205	206.106
13	523617.091	213880.271	19.960
16	523597.693	213884.932	17.453
17	523580.809	213889.354	14.960
18	523566.412	213893.420	19.944
19	523547.318	213899.182	23.875
20	523524.612	213906.561	5.838
21	523520.879	213911.050	19.999
22	523501.943	213917.483	5.873
23	523496.213	213916.193	30.901
24	523467.301	213927.099	17.452
25	523451.162	213933.740	19.943
26	523432.856	213941.652	17.442
27	523416.928	213948.760	19.950
28	523398.703	213956.876	19.945
29	523380.763	213965.591	17.452
30	523365.245	213973.576	17.454
31	523349.865	213981.829	8.244
32	523342.680	213985.872	3.179
33	523340.141	213987.785	3.179
34	523337.909	213990.048	3.179
35	523336.031	213992.613	3.179
36	523334.548	213995.425	1.586
37	523333.966	213996.900	2.179
38	523333.285	213998.970	2.180
39	523332.814	214001.099	2.187
40	523332.557	214003.271	2.901
41	523332.581	214006.172	3.382
42	523333.044	214009.522	118.384
43	523446.334	214043.876	118.382
S(307074)=29097.69mp P=766.680m			

NOTA:"Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală. "

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	60908
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778714

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306756 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187602 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B3	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea : SOCIETATEA ROWO SRL	A1
38436 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

17/05/2022, 12:48

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	60910
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778406

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
187607 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 3951, din 22/12/2020 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare, in favoarea Societatii ROWO SRL	A1
38435 / 29/03/2022		
Act Notarial nr. 672, din 08/03/2022 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, CIF:28332000	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, CIF:45754721	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

17/05/2022, 12:48

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARAD

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: ROWO S.R.L.

Sediu social: ARAD, Calea AUREL VLAICU, Nr. 8/A, Bloc E.S., Scara B, Etaj P, Ap. 2, Județul ARAD

Activitatea principală: Transporturi rutiere de mărfuri 4941

Cod Unic de Înregistrare: 1680967 din data de: 25.11.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: J02/889/01.07.1991

Data eliberării: 13 -01- 2009

DIRECTOR,

SIMONA AURELIA IULEAN

Seria B Nr. 1614169

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: LANDAR VENTURES S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 1, Strada JANDARMERIEI, Nr. 3F, Etaj 4, Ap. 24

Activitatea principală: 6201 - Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)

Cod Unic de Înregistrare: 45754721 din data de: 07.03.2022

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONR[redacted]/2022

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/4262/07.03.202[redacted]

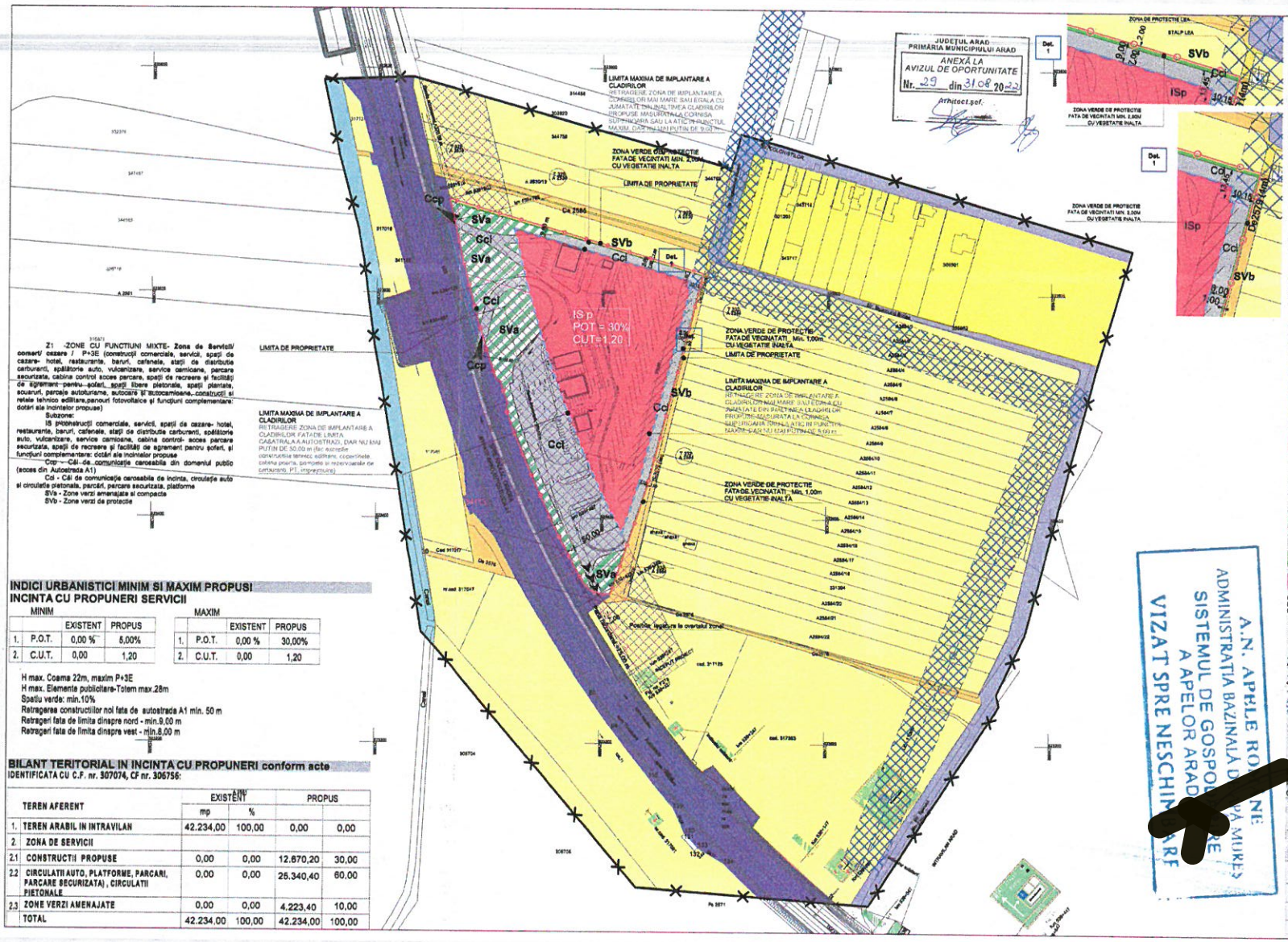
Data eliberării: 07.03.2022

Dire[redacted]

[redacted]

Seria B Nr. 4363708

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.


LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR
RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CORPURILOR MAI MARE SAU EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRILOR PROPUSE MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA SAU LA ATICUL PUNCTUL MAXIM, DAR NU MAI PUTIN DE 9.00 m
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2.00M CU VEGETATIE INALTA
LIMITA DE PROPRIETATE
ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 1.00m CU VEGETATIE INALTA
LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR
RETRAGERE ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR MAI MARE SAU EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRILOR PROPUSE MASURATA LA CORNISA SUPERIOARA SAU LA ATIC IN PUNCTUL MAXIM, DAR NU MAI PUTIN DE 9.00 m
ISp
POT = 30%
CUT=1,20
SVa
SVb
Ccl
Ccp
Cad 2586
Cad 2587
Cad 2588
Cad 2589
Cad 2590
Cad 2591
Cad 2592
Cad 2593
Cad 2594
Cad 2595
Cad 2596
Cad 2597
Cad 2598
Cad 2599
Cad 2600
Cad 2601
Cad 2602
Cad 2603
Cad 2604
Cad 2605
Cad

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT
AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU** **AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INVESTITOR **PROPRIETAR**	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	**IUHASZ CSABA**
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**ETAPA II AVIZE**
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	**554/2023**
NR. PROIECT SUBRPOIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	**Ianuarie 2023**

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

A.N. APE[illegible]E ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BA[illegible] APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE [illegible]ARIRE
A APELO[illegible]
VIZAT SPRE N[illegible]IMBARE

- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine **ACT DE AUTORITATE** al administraţiei publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întăreşte şi detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal şi se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările şi completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG MUNICIPIUL ARAD aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole şi articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumerota articolele RGU păstrând ordinea cadrului conţinut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 şi Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism- Competenţele de avizare şi aprobare a acestora" din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative şi normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică şi relaţionată.

A.N. [illegible] ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA [illegible] DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE [illegible] ODĂRIRE
A APE [illegible] AD
VIZAT SPRE [illegible] ESCHIMBARE

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafaţă de 42.234,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta şi Planşa nr. 03- Reglementări urbanistice zonificare.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafaţa de 42.234,00mp, **cuprinzând terenurile cu extrasele de** CF nr. 307074 şi 306756,. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea de **PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE**, şi la amenajările aferente investiţiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spaţii verzi, necesare construcţiilor propuse.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiţie sunt:

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:
   -Construcții pentru servicii (stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de cabine-poartă de control, copertine;
c) Construcții tehnico edilitare;
d) Împrejmuiri perimetrale
e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
f) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
g) Parcare securizată cuprinde platformă carosabilă cu 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate zonei de servicii, drumuri de incintă şi accesul autospecialelor de intervenţie 6m;.
h) Iluminat arhitectural;
i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
j) Amenajare accese din autostada A1;

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZIN... APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE G... RIRE
A APELOR...
VIZAT SPRE N... MBARE

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate care fac parte din intravilanul municipiului Arad având în prezent destinația de teren arabil.

- Intervenții la Autostrada A1, în vederea realizării accesului auto intrare-iesire.
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în in incintele studiate - zonă servicii, comerț, cazare **– în concordanță cu funcțiunile admise în zonă**

A.N. APELE RO ÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSP RE
A APELOR AR
VIZAT SPRE NESCH ARE

- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanisitic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

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

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 42.234,00mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de cf nr. 307074 și 306756,. intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la REALIZAREA SPATIILOR DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE), **și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.**

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a terenurilor, fapt ce va genera un ansamblu coerent în zona autostrăzii, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă agricolă, (terenuri arabile în intravilan).
- Autostrada si drumuri de exploatare
- La nord –est de incinta cu propuneri este o zona rezidentiala.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noilor construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile propuse, cu respectarea condiţţilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a se evita prejudicierea activităţilor agricole.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare județ.

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.
- Pe fiecare amplasament se propune un puț forat pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădiri, pentru refacerea rezervei de incendiu și pentru întreținerea zonelor verzi și carosabile.
- In jurul puțurilor forate se va institui o zonă de protecție sanitară conform HG 930/2005 pentru a prevenii contaminarea apei.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 8. Protejarea patrimoniului natural construit

- Se vor respecta condițiile Avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona de studiu sunt interzise construcţiile cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinaţia de zonă predominantă de zonă agricolă.

A.N. APELE RO ÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPO E
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHI ARE

Art. 12. Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Sunt permise orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.
- Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesaţi.
- Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi, din corelarea cu celelalte reguli de bază şi din care rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi conditionată de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuării in parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesati.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 pentru PUZ și RLU Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă de servicii în regim de înălțime maxim P+3E.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile, astfel:

ZS1 – ZONA DE SERVICII CU FUNCTIUNI MIXTE

- P.O.T. maxim 30%,
- C.U.T. maxim 1,20 pentru regimul maxim de înălțime P+3Etaje

Calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga incinta

A.N. APELE ROM E
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPOD RE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMB

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa 03 Reglementari urbanistice zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obţinerii autorizaţiilor de construire şi a soluţiilor adoptate împreună cu deţinătorii de utilităţi: rețea de alimentare energie electrică, telecomunicații, rețea alimentare gaze naturale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art. 16. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort pshologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita exclusiv la nord.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri locale, de exploatare și autostrada A1.

- Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Accesul rutier pentru zona propusa pentru reglementare se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

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

Utilizări permise

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

În zona studiată există canale aflate în administrarea CNAIR.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de am plasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).
- În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Conform planșă anexă – 03A Reglementări urbanistice zonificare:

- Retragerea minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Retragerea minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
- distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele;
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform ***anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.***

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face în corelare cu trama de drumuri interioare, astfel că manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Autorizarea execuției construcțiilor se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protectiei civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul rutier la zona de servicii cu functiuni mixte servicii, comerț și unități de cazare (hotel, motel), se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

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

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

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

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

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

A.N. APELE [illegible]ÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZIN[illegible]APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOS[illegible]IRE
A APELOR AR[illegible]
VIZAT SPRE NESCHI[illegible]ARE

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

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

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

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 3.50 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea incepe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad si se termina la km 539+347-km 540+397 (directia de mers).

Dupa parasirea autostrazii participantul la trafic va putea intra in parcarea securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehiculului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenjata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 7,00 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spatiului destinat pentru parcarea securizata pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane si cai de circulatie interioara. Atat platformele de parcare cat si caile de circulatie interioara vor fi realizate cu o structura rutiera rigida cu imbracaminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exacta a dalei de beton si a straturilor de fundatie a structurii rutiere se va determina in urma unui calcul de dimensionare care va tine cont de conditiile de teren.

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

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajte oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita inscrierea autocamioanelor in spatiul destinat parcarii. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

In interiorul spatiului securizat pentru parcare se prevad si urmatoarele:

- amenajarea unor cladiri destinate soferilor cu functiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamioanelor.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii, iar la intrari se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

La subtraversare cablurilor ITS si de alimentare cu energie electrica se prevede montarea unor tuburi metalice de protectie a acestora.

Accesul catre spatiul de servici va fi presemnalizat pe autostrada corespunzator. Totodata se vor amplasa la distante corespunzatoare panouri de informare a participantilor la trafic despre capacitatea libera a spatiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzatoare normativelor in vigoare si se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

Caile de circulatie pe platforma de parcare destinata autoturismelor vor fi amenajate cu o structura rutiera elastica cu imbracaminte asfaltica. Platformele de parcare se vor amenaja cu imbracaminte din dale de beton. Structura rutiera va fi dimensionata corespunzator tinand cont de conditiile de teren.

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

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

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

Art. 24. Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**- Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.
- **Utilizări admise cu condiţii** - Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- **Utilizări interzise** - Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică,sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2) Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(4) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(4) Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 27. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a orașului Nădlac, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) şi 2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică.
Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

(4) Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

(5) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE SCHIMBARE

investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 28. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse in intravilan vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să indeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care sa permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

(2) Clădirile pot fi dipuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art. 29. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este:

- Construcții maxim P+3E față de C.T.S.
  Hcoama = 20,00m
  Hcornișă = 22,00m
  Hmax = 22,00m
- Mijloace de pubicitate: max.28,00 m față de C.T.S.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

Art. 30. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ APA MUREȘ
SISTEMUL DE GOSP
A APELOR ARA
VIZAT SPRE NESCHI ARE

și/sau panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia clădirii. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 31. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiți pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiți pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiți pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiți pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru aprovizionare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcție în parte.

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

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

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;

- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă.

În incinta studiată la Nord de Autostrada A1 Se vor asigura circa 50 locuri de parcare pentru autocamioane, și circa 69 locuri de parcare pentru mașini mici.

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

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

Art. 32. Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spaţii verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.
- Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de protecție aferentă se recomandă amenajarea de drumuri de incintă, platforme, parcări, constructii tehnico edilitare, rețele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația de construcții edilitare, împrejmuire, panouri publicitare, totem, circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeaţă, cu arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire.
- În incintele propuse pentru servicii si comert, cazare sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi compacte, în procent de minim 15% din suprafața incintei studiate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

A.N. APELE R[illegible]ÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ [illegible]APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSP[illegible]E
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIM[illegible]ARE

Art. 33. Împrejmuiri

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2,60m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

Art. 34. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcțională

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Unități și subunități funcționale conform Reglementări urbanistice zonificare, planșa 03 A.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulaţie;
- reţele tehnico – edilitare.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ ... MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARA...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
- - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie inalta , inspre zona terenurilor arabile.

Art. 2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificator fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate;
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente;

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Art. 3. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de servicii (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) cu regim de înălțime maxim P+3E.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

1).Căi de comunicații
2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
3). Platforme, circulații auto și pietonale în incinta, parcări
4). Construcții și instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise –

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme.
- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare,
- Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Supermarket
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat
- Constructii pentru servicii de sanatate
- Constructii de agrement

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Sport și recreere in spații acoperite
- construcții specifice producției de energie electrică din surse regenerabile, construcții tehnice, administrative - Panouri fotovoltaice: (destinația de producție nepoluantă de energie electrică)
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la reteaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Utilizări permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrăzii A1 cu acordul administratorului autostrăzii
- pentru realizarea restaurantului peste autostrada cu acordul administratorului autostrăzii
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
  - Zone logistice, depozitare (constructii / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail).
  - Industrie nepoluantă
  - Alte activități care nu se încadrează in functiunea propusă în cadrul actualului PUZ.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Utilizări interzise

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZS – ZONĂ DE SERVICII

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulaţie;
- reţele tehnico – edilitare.

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spații verzi amenajate;
- - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie inalta , inspre zona terenurilor arabile.

UTILIZĂRI PERMISE

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

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	CIRCULAȚII AUTO, PLATFORME, PARCĂRI,PARCARI SECURIZATE, CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
02.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL GENERAL	42.234,00	100	42.234,00	100

P.O.T. maxim propus = 30,00 %
C.U.T. maxim propus = 1,20

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare
- Retragerea minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 8,00m, respectiv 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
- distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele;
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevăzute spaţii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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

Construcţii comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Construcții administrative

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

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

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

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului.

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Constructii ce acomodeaza urmatoarele functiuni:

1) servicii

- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, vulcanizare, magazin piese de schimb autocamioane, stații de încărcare rapidă pentru mașinile electrice.
- spații de recreere și facilitati de agrement pentru șoferi, spălătorie haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării, etc.
- pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).

2) Construcții comerciale și servicii publice

- construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare

3) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci

A.II. Clădiri administrative, birouri

A.III Construcții de cult- lăcașe de cult

A.IV. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă

A.V. Construcții de turism:

1) hotel 3 stele

2) motel 1-3 stele

A.VI. Construcții și amenajări sportive

1) Sport și recreere în spații acoperite

A.VII. Unități de producție – energie electrică – panouri fotovoltaice

1) panouri fotovoltaice

A.VIII. Dotări ale incintelor propuse:

1). Spații de protecție și aliniament în incinte

2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri

3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrăzii
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

Zone logistice, depozitare (constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comertului en-gros și en detail), producție.

Industrie nepoluantă

Alte activități care nu se încadrează in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ.

C. Construcții interzise în zonă:

1. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
2. Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie poluantă).
3. Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
4. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

5. Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

5. Unități teritoriale de referință

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

CUI 40129650 J2/1851/2018 SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură-Urbanism

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Gheorghe N. SECULICI arhitect-urbanist SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

MAGONTEC Căutăm noi colegi în echipa noastră:

➢ TURNĂTORI METALE ȘI NEFEROASE

OFERIM:
- Venit atractiv care poate depăși 3500 lei – 4000 lei Net (care include: salariul de încadrare, bonus de productivitate, bonus de performanță)
- Spor de noapte 25%
- Tichete de masă – 30 ron/zi
- Al 13-lea salariu – jumătate cu ocazia sărbătorilor pascale și jumătate din salar cu ocazia sărbătorilor de iarnă
- Oportunitatea de a lucra într-un mediu plăcut, cu un colectiv tânăr și amabil
- Acordarea de beneficii și servicii medicale atât pentru angajați cât și pentru membrii familiei
- Concediu de odihnă anual de 23 zile
- Posibilitatea de a avansa în cadrul companiei
- Transport asigurat Arad – Zimand Cuz - Șantana
- Decontare transport de pe alte rute

Pentru mai multe informații referitoare la oferta noastră ne puteți contacta la:

Mobil 0749 090 088 e-mail: daniela.miclaus@magontec.com

GARSONIERE

Cumpăr cu bani jos garsonieră-apartament 1 cameră. Telefon 0721.670.839.

AP. 2 CAMERE

Cumpăr cu plata imediat apartament 2-3 camere, 0742.781.651.

SPAȚII CHIRII

Închiriez scaun frizer și spațiu masaj, zona Podgoria. Telefon 0742.065.404.

Închiriez spațiu de 52 mp, zona Podgoria, tel. 0722.293.738.

OFERTE LOCURI DE MUNCĂ

Angajez bărbat agent în pază fixă 12/24-12/48 Arad, 0728.130.259.

PRESTĂRI SERVICII

Executăm acoperișuri: țiglă metalică, ceramică, dulgherii, mansardări, jgheaburi, burlane. Reparații de urgență. Reducere 17%. Telefon 0723.775.914.

PIERDERI

Pierdut Lucian Liviu legitimație de călătorie gratuită, eliberată de D.G.A.S.P.C. Arad. O declar nulă.

LOCURI DE VECI

Vând 3 locuri de veci în Cimitirul Eternitatea. Telefon 0724.953.751.

Ministerul Finanțelor. Agenția Națională de Administrare Fiscală. Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara. Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad. Serviciul Fiscal Orășenesc Ineu. Jud. Arad, Orș. Ineu, Cal. Republicii nr. 16. Dosar de executare nr. 248406. Nr. 9839-20 din 20.02.2023. Anunț privind vânzarea bunurilor mobile. În temeiul prevederilor art. 250, alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, vă facem cunoscut că, în ziua de 17, luna martie, anul 2023, ora 12.00, în S.F.O. Ineu, str. Republicii nr. 16, loc. Ineu, jud. Arad, se vor vinde la licitație, următoarele bunuri mobile, proprietate a debitorului SYNNED TRANS LOGISTIC SRL, licitația a patra. Denumirea bunului mobil. Descriere sumară. Drepturile reale și privilegiile care grevează bunurile, dacă este cazul, Prețul de evaluare sau de pornire a licitației exclusiv TVA (lei), Cota TVA/ neimpozabil/ scutit *): Autoturism marca Iveco, serie șasiu: WJMM1VTH404350672, nr. înmatriculare: AR 77 DSY, stare uzură: parțial uzat, semne particulare: nu sunt identificate, 14.580 lei, 19%; Autoturism marca Mazda model 6, an fabricație: 2006, serie șasiu: JMZGY19T671440430, nr. înmatriculare: AR 75 DSY, stare: second hand stare uzură: parțial uzat semne, particulare: nu sunt identificate, 4.945 lei, 19%. *) Regimul și cotele de taxă pe valoarea adăugată aplicabil/ aplicabile pentru vânzarea bunurilor mobile sunt cele prevăzute de Titlul VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Invităm pe cei care pretind vreun drept asupra acestor bunuri să înștiințeze despre aceasta organul de executare, înainte de data stabilită pentru vânzare. Cei interesați în cumpărarea bunurilor sunt invitați să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferte de cumpărare. Pentru participarea la licitație ofertanții depun, cu cel puțin o zi înainte de data licitației, următoarele documente: a) oferta de cumpărare; b) dovada plății taxei de participare sau a constituirii garanției sub forma scrisorii de garanție, reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației. Plata taxei se va efectua în contul IBAN RO42TREZ024506701XXXXXXX, beneficiar Serviciul Fiscal Orășenesc Ineu, cod de identificare fiscală 3519453, deschis la Trezorerie Ineu, utilizând numărul de evidență a plății 802400323000000000047; c) împuternicirea persoanei care îl reprezintă pe ofertant; d) pentru persoane juridice române, copie de pe certificatul unic de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului; e) pentru persoanele juridice străine, actul de înmatriculare tradus în limba română; f) pentru persoanele fizice române, copie de pe actul de identitate; g) pentru persoanele fizice străine, copie de pe actul de identitate/ pașaport; h) declarația pe proprie răspundere a ofertantului prin care certifică faptul că nu este persoană interpusă cu debitorul. Cumpărătorului îi revine obligația de a respecta prevederile legale speciale, cum ar fi obligațiile de mediu, obligațiile de conservare a patrimoniului național sau altele asemenea, respectiv: Legea 207/2015. Alte informații de interes pentru cumpărător, după caz: -. Pentru informații suplimentare vă puteți adresa la sediul nostru sau la numărul de telefon 0257511553. (6815 - H 40)

DIVERSE

Vând brichete Ruf+ lemn mărunțit+ cărbune cocs, electrocasnice, uși și geamuri termopan antiefracție, izolat termic+ fonic, Anglia, cu vitralii și sticlă ornamentală, tâmplărie 6 camere noi-second și anvelope-Lipova, 0744.796.542.

Cumpăr pene vechi și noi, fier vechi, neferoase, baterii, 0747.348.047.

Vând mașină de cusut blană: gulere, căciuli, haine de blană și calapoate de diferite modele, 0742.039.608.

S.C. ROWO S.R.L.

cu sediul în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A,

ce intenționează să obțină de la ABA MUREȘ, aviz de gospodărire a apelor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL -AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720'**, propus în intravilanul Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad. Această investiție este nouă. Ca rezultat al activității, vor rezulta permanent următoarele tipuri de ape: ape menajere și ape uzate tehnologice ce se vor descărca în bazin vidanjabil, apoi vor fi vidanjate la o stație de epurare. Apele pluviale se vor descărca în bazin de retenție și se vor utiliza la întreținere spațiu verde și întreținerea platformelor. Această solicitare de aviz este în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu completările și modificările ulterioare. Persoanele care doresc să obțină informații suplimentare referitoare la solicitarea avizului de gospodărire a apelor, pot contacta solicitantul la adresa indicată. Persoanele care doresc să transmită sugestii/observații se pot adresa solicitantului după data de 20.02.2023. (6783 - H 3774)

Pe platforma digitală www.aradon.ro (butonul Publicare anunț în ziar) JURNAL

puteți programa și plăti online

anunțurile de mica publicitate pe care le doriți publicate în ziar.

COMEMORĂRI

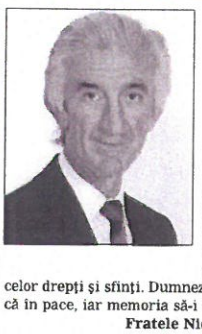
În 25 februarie 2023, s-au împlinit trei ani de când,

dr. NICOLAE BULZAN,

medic ginecolog la Spitalul Ineu,

a plecat în veșnicii. Timpul trece, amintirile ne copleșesc. Fie-ți memoria binecuvântată!

Soția, fiicele, ginerii și nepoții



O clipă de aducere aminte că astăzi, 27 februarie 2023 se împlinește un an de când dragul meu frate,

economist

FĂLCAN IOAN

a părăsit această lume, trecând în veșnicie, ridicându-se la cer, mai aproape de Dumnezeu. Fie ca Bunul Dumnezeu să-i vegheze somnul, iar lumina sufletului său să strălucească veșnic acolo unde este, în rândul celor drepți și sfinți. Dumnezeu să-l ierte și să-l odihnească în pace, iar memoria să-i fie binecuvântată!

Fratele Nicu cu soția Rodica, nepoții Lavinia, Octavian, Sergiu și Ioana

SERVICII FUNERARE

(6784/6785)

IN MEMORIAM NON STOP!

KUKI - servicii funerare complete

Producător de sicrie - oferă sicrie la preț de producător.

GRATUIT rezolvăm actele la spital, primărie, casa de pensii și C.A.R.P.

Transport intern și internațional ● Accesorii funerare.

Contact: Arad, Str. Mihai Eminescu nr. 4 (în curte), vis-a-vis de Cerbul Albastru. Telefon: **0257/211929** mobil: **0723-343-964** **www.inmemoriamkuki.com**

CASĂ FUNERARĂ - Strada Ștefan Ludwic Roth nr. 1 D, Grădiște
- Str. Cocorilor nr. 6 (lângă magazinul Izolta)
- Micalaca, Str. Păsunii nr. 21 B

SC CET HIDROCARBURI SA

informează consumatorii cu privire la **programul de citire a contoarelor de apă caldă și încălzire** care se efectuează în zilele de **27.02.2023, 28.02.2023** și **01.03.2023,** după cum urmează:

27.02.2023 – PT 2 Miron Costin; PT 1 Gara; PT 1A Micălaca; PT 5 Zona III; PT Ocsko Terezia; PT 6 Vânători; PT 2 Micălaca; PT 25 Liceul Industrial; PT Paroșeni; PT Aradul Nou; PT 5 Grădiște; PT 21 Eroul Necunoscut; PT 23 Teba; PT 4C Depozit Mobilă; PT 9 Spital Matern; Agenți economici.

28.02.2023 – PT UTA; PT Pasaj Micălaca; PT 8 Policlinica; PT 6 Dispecerat; PT 6V; PT 4 Macul Roșu; PT 3 Udrea; PT 19; PT 4 Zona II; PT 2 Micălaca; PT 24 Maiakovski; PT 7 Metalul; PT 22 Ursului; PT 3V; PT 21 Eroul Necunoscut; PT Simion Balint; Agenți economici;

01.03.2023 – PT 3 Micălaca; PT 1 Micălaca; PT Teatru; PT 2' Pădurice; PT 1V; PT 2V; PT 2/I; PT 10 Astoria; PT UTA; PT 14 Spital Dermato; PT 2 Zona V; PT 1 Zona V; PT 18 Faleză Sud; PT 32 Faleză Sud; PT 15 CTP; PT 2/II Dinamo; PT 8V; Agenți economici.

Cititorii vor purta legitimații având sigla

SC CET HIDROCARBURI SA. (6817 - H 3796)

COMUNA FÂNTÂNELE TITULAR AL PUZ - Restructurare zonă locuințe, instituții și servicii publice - Cartierul Nou, amplasat în intravilanul comunei Fântânele, Cartierul Nou, județul Arad anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de obținere a avizului de mediu.

Informațiile privind conținutul documentației tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Mureșului F.N, zilnic între orele 08:00 – 16:00.

Observațiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Mureșului F.N, în termen de 15 zile de la publicarea anunțului. (6794 - H 3778)

BĂTRÂN Cristian Ioan și **BĂTRÂN Alina Maria, BLAJ Beniamin Ruben** și **BLAJ Andreea Claudia, APOSTOL Nicolae Emanuel, SIMA Ioan Gabriel, PAȘCU Mihai** titulari al PUZ: **"Construire locuințe izolate, cuplate și/sau înșirulte în regim de înălțime maxim P+2E și funcțiuni complementare"** amplasat în Mun. Arad, str. Urzicilor, nr. 16, F.N., 47/G, F.N., 46/O, 46 P, jud. Arad CF nr. 334964, 334987, 335007, 335035, 335093, 335098 Arad, anunta publicul interesat asupra depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu.

Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului, FN, zilnic (orele 8:00-16:00).

Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului, FN, in termen de 18 zile de la publicarea anuntului. (6809 - H 3789)

SC CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE ARAD SA

anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emitere a acordului de mediu pentru proiectul **„DEMONTARE PARTE SUB PRESIUNE ȘI ECHIPAMENTE MECANICE CAZAN 1 (C29)"**, propus a fi realizat în Arad, Calea 6 Vânători FN (CF nr.339028), jud. Arad. Informațiile privind proiectul propus pot fi consultate la sediul APM Arad, din Arad, str. Splaiul Mureș FN, jud. Arad și la sediul titularului din Arad, Calea 6 Vânători FN, jud. Arad, în zilele de luni-vineri, între orele 9.00-14.00. Observațiile publicului se primesc zilnic la sediul APM Arad, din Arad, str. Splaiul Mureșului FN, jud. Arad. (6811 - H 3792)

SCP EXPERT SPRL

EXPERT SPRL, lichidator judiciar al **SRC PERFECT CONSTRUCT SRL**, dosar 1940/108/2020 al Tribunalului Arad, vinde cf. Legii 85/2014 prin licitație publică, cu strigare următoarele bunuri:

1. FIAT DOBLO, motorina, an fabricație 2005, nr. ZFA22300005335819, capacitate cilindrica 1248, culoare gri, AR 39 SRC, la prețul de 1.000 lei TVA inclusă.

Licitația va avea loc în data **16.03.2023, ora 13.00** la sediul lichidatorului din Arad str. D. Bolintineanu, nr. 5, jud. Arad.

Garanția pentru înscrierea în licitație este de 10% din valoarea de pornire (fără TVA). Garanția de participare este considerată a fi constituită în termen, dacă cu 24 de ore înainte de ora începerii licitației, ordinul de plată vizat de bancă, este comunicat via e-mail la adresa adriana.dolha@expertarad.ro si/sau office@expertarad.ro si garanția a fost încasată integral. Regulamentul de desfășurare a licitației se poate consulta la sediul lichidatorului judiciar sau pe www.expertarad.ro la rubrica licitații si se poate comunica prin email la cererea persoanelor interesate. Relații la tel. 0257-259740 dna Dolha Adriana sau zilnic între orele 9.30 – 16.00 la sediul societății lichidatorului judiciar.

In cazul in care nu se valorifica autoturismul in data de 16.03.2023, licitație se reia la aceeași locație, la aceeași ora, in aceleași condiții, la aceleași preț, in data de 23.03.2023 (6818 - H 276)

SC SOLAREALIZE PARK MERISOR SRL, având sediul în București, sector 3, Bulevardul Regina Elisabeta, nr. 7-9, titular al **Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ ÎN LOCALITATEA ȘEITIN, JUDEȚUL ARAD"** amplasat în intravilanul și extravilanul comunei Seitin, identificat prin CF 308458, CF 304459, CF 308460, CF 308464, CF 308469, CF 308471, CF 308473, CF 308474, CF 308475, CF 308476, CF 308477, CF 308478, CF 308479, CF 308480, CF 308481, CF 308482, CF 308483, CF 308484, CF 308485, CF 308487, CF 308488, CF 308490 Șeitin, jud. Arad aduce la cunoștința publicului că decizia etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076/2004: planul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz. Comentarii si propuneri justificate de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris la sediul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad, str. Splaiul Mureșului F.N, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului. (6814 - H 3795)



Talon valabil până în 31 decembrie 2023

EVIDENȚIAZĂ-TE!

Text:

DATA apariției:.....

Date personale:

Nume și Prenume:

Telefon:

Buletin de identitate:

TALON + PREȚUL CATEGORIEI AFERENTE

Anunțurile se preiau zilnic, la ghișeu, până în ora 18**, după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor disponibil pe www.jurnalaradean.ro . Anunțurile de mică publicitate din Jurnal Arădean se publică pe baza talonului din ziar. Redacția nu își asumă responsabilitatea pentru conținutul anunțurilor de mică publicitate!

JURNAL

DECESE

Cu sufletele îndurerate anunțăm că a decedat
la vârsta de 89 ani mătușa noastră,
PAVEL ILEANA
din Șiria.
Înmormântarea va avea loc astăzi, 22 februarie 2023, ora 13,00 la Biserica Ortodoxă Șiria.
Fam. Mistor și Gurban

MULȚUMIRI

Familia Părintelui Emil Roman mulțumește Înaltpreasfințitului Părinte Dr. Timotei Seviciu, Arhiepiscop al Aradului, tuturor preoților care au participat la slujbele de priveghere și înmormântare, corurilor, credincioșilor din Parohia Micălaca Veche și tuturor celor care au fost alături de ea cu cuvinte de îmbărbătare și cu prezența lor în marea durere pricinuită de trecerea la cele veșnice a celui care a fost
Preotul Iconom stavrofor
EMIL ROMAN.

COMEMORĂRI



Cu lacrimile încă proaspete pe obraz și mare durere în suflet anunțăm împlinirea a 6 săptămâni de când scumpa noastră mamă, bunică, soră și mătușă a plecat la cele veșnice,
RISTIN FLORICA.
Parastasul va avea loc joi, 23 februarie la ora 10,30 la Catedrala Veche Arad. Dragă mamă, vei fi mereu în sufletul meu!
Fiica Marinela și familia îndurerată

IMOBILE CHIRII

- **Închiriem apartament decomandat,** str. Academia Teologică, 2 camere, 260 Euro+ cheltuieli, zugrăvit, etaj III, garaj, doar termen lung, fără animale, 0745.872.934.
- **Închiriez spațiu de 52 mp,** zona Podgoria, tel. 0722.293.738.

OFERTE LOCURI DE MUNCĂ

- **Angajez femeipază post fix8 ore Arad, tel. 0740.130.259.**

PRESTĂRI SERVICII

- **Executăm acoperișuri: țiglă metalică,** ceramică, dulgherii, mansardări, jgheaburi, burlane. Reparații de urgență. Reducere 17%. Telefon 0723.775.914.

PIERDERI

- **Pierdut acte firmă, certificat constatator,** aparținând Giuli Fabi Nar SRL. Le declar nule.
- **Societatea Dan Val Green Energy** SRL CUI 30403595, J2/757/ 6.07.2012 cu sediul în comuna Șeitin FN declară pierdut și nul certificat de înregistrare societate, CUI și actul constatator.

DIVERSE

- **Vând brichete Ruf+ lemn mărunțit+ cărbune cocs,** electrocasnice, uși și geamuri termopan antiefracție, izolat termic+ fonic, Anglia, cu vitralii și sticlă ornamentală, tâmplărie 6 camere noi-second și anvelope-Lipova, 0744.796.542.
- **Cumpăr pene vechi și noi,** fier vechi, neferoase, baterii, 0747.348.047.
- **Vând mașină de cusut blană:** gulere, căciuli, haine de blană și calapoate de diferite modele, 0742.039.608.

Mica publicitate: 0257/210.775

Pe platforma digitală www.aradon.ro (butonul Publicare anunț în ziar) JURNAL ARĂDEAN puteți programa și plăti online **anunțurile de mica publicitate pe care le doriți publicate în ziar.**

NE-AM MUTAT!
Biroul de MICA PUBLICITATE și-a mutat sediul la JURNAL ARĂDEAN Bulevardul Revoluției nr. 62.

S.C. ROWO S.R.L.

cu sediul în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A,

ce intenționează să obțină de la ABA MUREȘ, aviz de gospodărire a apelor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL -AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720",** propus în intravilanul Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad. Această investiție este nouă. Ca rezultat al activității, vor rezulta permanent următoarele tipuri de ape: ape menajere și ape uzate tehnologice ce se vor descărca în bazin vidanjabil, apoi vor fi vidanjate la o stație de epurare. Apele pluviale se vor descărca în bazin de retenție și se vor utiliza la întreținere spațiu verde și întreținerea platformelor. Această solicitare de aviz este în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu completările și modificările ulterioare. Persoanele care doresc sa obțină informații suplimentare referitoare la solicitarea avizului de gospodărire a apelor, pot contacta solicitantul la adresa indicată. Persoanele care doresc să transmită sugestii/observații se pot adresa solicitantului după data de 20.02.2023. (6783 - H 3774)

SC DOMBEGY AGRO SRL

cu sediul în comuna Zimandu Nou nr.47/A, jud. Arad

dorește să obțină autorizație de mediu pentru punctul de lucru al firmei de la aceeași adresă, unde se desfășoară activitatea principală **cod CAEN 0111 Cultivarea cerealelor (exclusiv orez), plantelor leguminoase, plantelor producătoare de semințe oleaginoase" și CAEN 0161 „Activități auxiliare pentru producția vegetală",** având ca principale faze ale procesului tehnologic: pregătirea terenului, însămânțare, tratamente fitosanitare, recoltare.
Măsuri de protecție a factorilor de mediu: apă – apa uzată colectată în bazin vidanjabil, sol – cuvă sub rezervor motorină, căi de acces și platforme betonate, aer – motoare întreținute la zi. Deșeurile rezultate – menajere, ambalajele de la produse fitosanitare sau îngrășăminte chimice se ridică de către prestatori autorizați. Informațiile privind potențialul impact asupra mediului pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Mureș FN, tel.0257/280331, tel/fax. 0257/280996. Observațiile publicului se primesc zilnic, la secretariatul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Mureș FN, timp de zece zile lucrătoare după data publicării prezentului anunț. (6786)

Societatea Agricolă TREI MOVILE

Convoacă Adunarea Generală a Asociaților pentru data de 23.02.2023, ora 9, la sediul societății din loc. Șiclău F.N.

ORDINEA DE ZI:

1. Raportul de gestiune al Consiliului de Administrație pe anul 2022. Prezentarea și aprobarea bilanțului financiar-contabil și a contului de profit și pierderi pe anul 2022.
2. Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023.
3. Actualizarea registrului asociaților.
4. Diverse.

În cazul neîndeplinirii cvorumului statutar Adunarea Generală se reconvocă pentru data de 24.02.2023, în același loc și la aceeași oră. (6785 - H 3776)

S.C. VR ROM MEAT S.R.L.

anunță publicul interesat asupra depunerii la Agenția pentru Protecția Mediului Arad din mun. Arad, Splaiul Mureșului, a solicitării de emitere a autorizației integrate de mediu pentru activitatea CAEN 0146 – creșterea porcinelor (activitate conform anexei 1 din Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale: 6.6.b. Creșterea intensivă a porcilor cu capacități de peste 2.000 locuri), desfășurată la punctul de lucru **„Ferma de îngrășare suine"** din intravilanul orașului Pecica, FN, CF 302335, în vecinătatea satului Turnu.
Solicitarea de emitere a autorizației integrate de mediu se refera la o instalație nouă.
Informații privind impactul potențial asupra mediului al activității pentru care se solicita emiterea autorizației integrate de mediu pot fi consultate în timpul programului de lucru, la sediul APM Arad. Observațiile, sugestiile, propunerile publicului se primesc în scris, la sediul APM Arad sau electronic la adresa de e-mail a APM: office@apmar.anpm.ro în termen de 30 de zile de la depunerea solicitării. (6788)

S.C. SYMMETRICA S.R.L.

cu sediul în comuna Verești nr. 27, jud. Suceava, dorește să obțină autorizație de mediu pentru punctul de lucru al firmei din Zimandu Nou, str. Werner Baier nr. 1A, unde se desfășoară activitatea principală cod CAEN 2361 **„Fabricarea produselor din beton pentru construcții"**, având ca principale faze ale procesului tehnologic prepararea betonului, turnare pe mese vibratoare a betonului în matrițe, colorarea, antichizarea, stocare în vederea livrării. Activitatea are ca obiect fabricarea de dale, pavaje, borduri și rigole din beton.
Măsuri de protecție a factorilor de mediu: apă – bazin vidanjabil la ape uzate menajere, două separatoare de petroliere la apele pluviale, sol – spațiul de lucru betonat, aer – manipulare ciment prin țevi, electrofiltre. Deșeurile rezultate – menajere, ambalaje și industriale se ridică de către prestatori autorizați. Informațiile privind potențialul impact asupra mediului pot fi consultate la sediul Agenției de Protecția Mediului Arad, Str. Splaiul Mureșului FN, tel.0257/280331, tel/fax: 0257/280996. Observațiile publicului se primesc zilnic, la secretariatul Agenției de Protecția Mediului Arad, str. Splaiul Mureșului FN, timp de zece zile lucrătoare după data publicării prezentului anunț. (6787)

JIGOVAN ALEXANDRU, JIGOVAN MARIANA LOREDANA, JIGOVAN MIHAIL MIREL, JIGOVAN HARIETA

titular al planului:
întocmire P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE"
propus a fi implementat în loc. Șiria, identificat prin CF 313198, 313068, 313072, Șiria, județul Arad, aduce la cunoștință publicului că decizia etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076/2004, este acea de adoptare a planului fără aviz de mediu. Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului, la sediul APM Arad, din Arad, str. Splaiul Mureș, FN, jud. Arad. (6784 - H 3775)

SOCIETATEA AGRICOLA ROMGERA SANTANA

convoaca membrii asociați la Adunarea Generala din 25 februarie 2023, ora 10:00, la sediu.
In cazul in care adunarea nu va fi statutara va fi reconvocata pentru data 27 februarie 2023, la aceeasi ora si in acelas loc. (3772 - H 6780)

SOCIETĂȚILE: **Combinatul Agroindustrial Olari S.R.L.** și **Soc. Agricolă Combinatul Agroindustrial Curtici** anunță publicul interesat că în perioada 23.02.2023 – 31.05.2023, *va proceda la aplicarea tratamentelor fitosanitare cu mijloace aviatice la culturile de **grâu și rapiță**, culturi înființate pe terenurile agricole situate în localitățile: **Curtici, Dorobanți, Iratosu, Macea, Sofronea, Olari, Sântana, Zărand, Șimand, Șiria.*** (6782 - H 3773)

EVIDENȚIAZĂ-TE!



Talon valabil până în 31 decembrie 2023

Text: **DATA apariției:**.....

Date personale:

Nume și Prenume:

Telefon:

Buletin de identitate:

TALON + PREȚUL CATEGORIEI AFERENTE

Anunțurile se preiau zilnic, la ghișeu, până în ora 16[00], după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor disponibil pe www.jurnalaradean.ro . Anunțurile de mică publicitate din Jurnal Arădean se publică pe baza talonului din ziar
Redacția nu își asumă responsabilitatea pentru conținutul anunțurilor de mică publicitate!
JURNAL ARĂDEAN

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. II
Nr. 13585 data 21 FEB. 2023

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

INFORMARE

Această informare este efectuată de **S.C. ROWO S.R.L.** cu sediul in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, în calitate de beneficiar, ce intenționează să solicite de la A.B.A. Mureș – Administrația Națională „Apele Române" aviz de amplasament pentru **„PLAN URBANISTIC ZONAL -AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720"**, amplasat în intravilanul Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.

Această investiție este nouă, documentația este aferentă etapei P.U.Z.

Ca rezultat al activității, vor rezulta permanent următoarele tipuri de ape: ape menajere și ape uzate tehnologice ce se vor descărca în bazin vidanjabil, apoi vor fi vidanjate la o stație de epurare. Apele pluviale se vor descărca în bazin de retenție și se vor utiliza la întreținere spațiu verde și întreținerea platformelor.

Această solicitare de aviz este conformă cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele care doresc să obțină informații suplimentare cu privire la solicitarea avizului de gospodărire a apelor pot contacta solicitantul de aviz la adresa menționată.

Persoanele care doresc să transmită observații, sugestii și recomandări se pot adresa solicitantului sau la adresa de e-mail: office@pro-arhitectura.ro, tel. 0742 111 187 după data de 21.02.2023.

S.C. ROWO S.R.L. prin
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L

ARAD,
21.02.2022

Adresa de corespondență:
pct. lucru SC PRO.ARHITECTURA S.R.L.,
Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Jud. Arad
telefon: 0742 111 187 – Ec. Diana Sebin
e-mail: office@pro-arhitectura.ro

NR: 13685
DATA: 21/02/2023
COD: 186FE

Nr. 1139 /OM/ 06.03.2023
F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 14 din 06/03/2023

Privind proiectul: **„ P.U.Z. – „Amenajare spaţii de servire (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrica pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720”,**
intravilan mun. Arad, jud. Arad

Cod cadastral: IV-1.000.00.00.00.00.

1. DATE GENERALE:

- **Solicitantul avizului:** **S.C. ROWO S.R.L.,** Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A;
- **Proiectant general:** **S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L.**, Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24c, județul Arad, CUI: 17754300, J02/1221/2005, e-mail: office@proarhitecturarad.ro;
- **Proiectant de specialitate:** **S.C. PHOEBUS ADVISER S.R.L.** (Certificat de atestare M.M.A.P. №. 136 din 19.08.2020, mun. Timişoara, str. Chisodei Nr. 75, jud. Timiş, C.U.I. 30914859, J35/2813/2012, tel. 0720101706, 0746248634, e-mail: phoebus.adviser@yahoo.com;
- **Beneficiari:** **S.C. ROWO S.R.L.**, Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, J02/889/1991,CUI: 1680967;
- **Investiţie:** Investiție nouă;
- **Forma de proprietate:** Capital privat;
- **Amplasam. punct lucru:** Intravilan mun. Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad, Calea 1, între km 539+347- km 540+397, jud. Arad;
- **Bazin hidrografic:** Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, mal drept, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00.;
- **Corp apă subterană:** ROMU20/ Conul aluvial Mureș (Pleistocen superior - Holocen); ROMU22/ Conul aluvial Mureș(Pleistocen inferior - Holocen);
- **Corp apă de suprafață:** RORW4.1_B11/Mureș,sector Arad – Romanian/Hungarian border;
- **Categoria corpului de apa:** CAPM;
- **Tipologie corp de apa:** RO11a;
- **Stare ecologica/potential ecologic:** BUN;
- **Stare chimica:** BUNĂ;

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR AR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- **Capacităţi:** Suprafața totală teren: 42 234 mp;
- **Personal** 94 personal/clienti;
- **Regim de functionare:** 24 ore/zi/365 zile pe an.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției

Amenajare spaţii de servire (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrica pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720, ajută la cresterea calitatii zonei prin punerea în functiune a unor construcţii şi amenajari care vor conduce la cresterea numarului locurilor de muncă, contribuind la dezvoltarea economică continuă.

2.2. Situația actuală

Terenul supus reglementării este teren lipsit de sarcini având o suprafaţă de 42 234 mp, alcătuit din doua parcele conform Extraselor C.F. nr. 307074 si C.F. nr. 306756, Arad, constituind proprietatea privată a, S.C. WESTEND INVESTIMEND GROUP S.R.L. şi S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. cu promisiunea de vânzare cumpărare în favoarea S.C. ROWO S.R.L., aflată în intravilanul mun. Arad, jud. Arad.

2.3. Vecinătățile:

- Nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan, drum de exploatare DE 2585, locuințe;
- Sud: Autostrada A1, DE2576, CF NR.317125 (teren arabil in intravilan);
- Est: drum de exploatare DE 2579 și terenuri arabile în intravilan, LEA 110 KV, strada Spicului, strada Sigismund Borlea;
- Vest: autostrada A1-ByPass Arad și terenuri arabile în intravilan.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

2.4. Accesul la amplasament

Accesul la amplasament se va realizeaza din Autostrada A1.

2.5. Încadrarea în clasa de importanţă

În conformitate cu STAS 4273-83, clasa de importanţă a construcţiei este III, iar categoria de importanţă a obiectivului este 4.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ŞI DE COOPERARE

Investiţia va crea cadrul ca activităţile viitoare preconizate să fie în concordanţă cu prevederile legale privind amplasamentul, natura şi amploarea investiţiei şi condiţiile concrete de funcţionare, să nu prezinte nici un efect semnificativ, potenţial negativ asupra mediului.

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare şi management al Bazinului Hidrografic Mureş.

Pentru această investiţie există:

- **Certificat de urbanism nr. 521 din 30.03.2021** privind P.U.Z. și RLU aferent, emis de către primaria mun. Arad, județul Arad;
- **Aviz de oportunitate nr. 29 din 31.08.2022,** emis de primaria mun. Arad;
- **Adresă CAA nr. 2918 din 22.02.2022,** că:
  - **nu are** în exploatare reţele publice de alimentare cu apă potabilă (necesită extindere);
  - **nu are** în exploatare reţele publice de canalizare menajera;
- **Aviz favorabil CAA 2508 din 02.01.2023,** pentru extinderea reţelei de alimentare cu apă potabilă până la obiectiv;
- **Regulament local de urbanism aferent: P.U.Z.** şi **R.L.U. -** „Amenajare spaţii de servire (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrica pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720", intravilan mun. Arad, jud. Arad.

*

Urmare solicitării şi documentaţiei tehnice înaintate cu adresa **Nr. FN din 28.02.2023** şi înregistrată la S.G.A. Arad sub **Nr. 1139 din 28.02.2023**, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a Bazinului Hidrografic Mureş,

În conformitate cu prevederile **Legii Apelor nr. 107/1996** şi a **Legii 310/2004** pentru modificarea şi completarea **Legii Apelor nr. 107/1996**, a **Ordonanţei de Urgenţă nr. 73/29.07.2005** pentru modificarea şi completarea **Ordonanţei de Urgenţă nr.107/2002** privind înfiinţarea A.N. „Apele Române" şi al Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr. 828/2019, de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a avizelor de gospodărire a apelor,

se emite:

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

Privind proiectul: **„ P.U.Z. – „ Amenajare spaţii de servire (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrica pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720”,**
intravilan mun. Arad, jud. Arad

A.N. APE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BA ALĂ DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE SPODĂRIRE
A APELO RAD
VIZAT SPRE BARE

conform documentației, în care se prevede:

1. **Organizarea edilitară** a unei suprafețe totale de **42 234 mp**, care cuprinde:
   - **Bilanț teritorial** incinta reglementata:

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

- **Indicatorii urbanistici propuși in incinta reglementata:**

Indicatori de parcelă maximi	Existent	Propus
Procentul maxim de ocupare a terenului; POT max. <%>	0	30
Coeficientul maxim de utilizare a terenului; CUT max.	0	1,20

- **Regim de înălțime:**
  - regim de înălţime - maxim: P+3E ($h_{max.coama}$= 20 m şi $h_{max.cornisa}$= 22 m)
  - mijloace de pubicitate: max.28,00 m faţă de C.T.S.

2. Descrierea obiectivelor P.U.Z. – ului:

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

2.1. Zonificarea functională

Funcțiunea dominantă este de servicii.

Zone cu functiuni mixte

- Zona de Servicii/comert/cazare/P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse).

Subzone:

- Construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse
- Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulație;
- reţele tehnico – edilitare.

- Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții;
- Zone verzi amenajate si compacte
- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- căi de comunicație
- acces carosabil și pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;
- Zone verzi de protectie
- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

rețele edilitare;



3. Dotări hidro-edilitare

3.1. Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar şi potabil

- **Sursa: de la reţea în sistem centralizat**

Alimentarea cu apă a incintei se va asigura de la reţeua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanţă de amplasament.

3.2. Reteaua de distribuţie a apei potabile se va executa din teavă de polietilenă de înaltă densitate (PEID, PE100, Pn. 10 bar), De 63 mm, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.3. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:

Alimentarea rezervei de incendiu (54 mc) se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă propusă, care va fi echipată cu hidranţi de încendiu exteriori de tip suprateran, Dn 80 mm, PN10.

3.4. Utilizarea apei:

- în scop igienico-sanitar;
- pentru rezerva de incendiu;
- nevoi tehnologice şi întreţinere spaţii verzi;

3.5. Cerința estimativă de apă din rețea în sistem centralizat:

Caracteristica	$Q_{s\ min}$	$Q_{s\ med}$	$Q_{s\ max}$
Apă igienico – sanitar şi nevoi gospodăresti	<mc./zi>	<mc./zi>	<mc./zi>
	0	13,02	16,92
Apă pentru nevoi tehnologice	0	9,29	13,08
Total mc/zi	0	22,31	30
Total mc/an	**0**	**8143**	**10950**

$Q_{orar\ max}$= 3,61 mc/h = 1 l/s

3.6. Apele uzate

Apele uzate menajere vor fi dirijate spre un bazin vitanjabil dimensionat corespunzator, care va fi utilizat până la extinderea retelelor publice de canalizare menajera în zonă.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, din zona depositare şi preparare hrană, se prevede separator de grăsimi organice, racordat în canalizarea menajeră exterioară.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, montate îngropat sub limita de îngheț, într-un pat de nisip.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere vor fi vidanjate de către un operator specializat, prin grija beneficiarului.

Apele uzate menajere vidanjate vor fi evacuate în staţia de epurare a mun. Arad.

3.7. Debite de apă uzată evacuate

Caracteristica	$Q_{uz\ min}$	$Q_{uz\ med}$	$Q_{uz\ max}$
Fecaloid menajeră şi nevoi gospodăresti	<mc./zi>	<mc./zi>	<mc./zi>
	0	13,02	16,92
Apă uzata tehnologică	0	9,29	13,08
Total mc/zi	0	22,31	30
Total mc/an	**0**	**8143**	**10950**

$Q_{uz\ orar\ max}$ = 3,61 mc/h = 1 l/s

3.8. Apele pluviale

Apele pluviale de pe acoperişul clădirilor, cele de pe copertine şi apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional pe spaţiul verde, sau canalzate printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenţie cu grup de pompare, propus în incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona statiei de distributie carburanti, vor fitrecute prin trape de namol, şi impreuna cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separador de hidrocarburi şi uluiuri, şi vor fi evacuate graviţational în bazinul de retenţie pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenţie, apele pluviale vor fi folosite pentru intretinerea platformelor şi pentru stropirea spaţiilor verzi

4. Condiţii de calitate ale apelor uzate evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.

Apele pluviale deversate pe spatiul verde se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

*

Obligaţii:

1. **La următoarea fază după obţinerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentaţii tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerul Apelor şi Padurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.**
2. **La documentaţie se va anexa Studiul Hidrogeologic expertizat, în baza căruia se poate aviza execuţia unor foraje în freatic (forajul de observaţie).**

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor şi nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinaţiei terenului şi a construcţiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent şi se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor îşi menţine valabilitatea până la obţinerea P.U.Z. -ului (maxim 24 de luni), dacă au fost respectate prevederile înscrise în aviz; în caz contrar avizul îşi pierde valabilitatea.

Un exemplar din documentaţie, ştampilat şi semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

p. Director,
Ing. Ostafe Marcel

A.N.A.R. SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD

ÎNTOCMIT,
ing. Ştefan PODOŞ

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1101 / 2023

Întocmit astăzi, **11/04/2023**, privind cererea **59621** din **11/04/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: WESTEND INVESTMENT GROUP SRL

2. Executant: Mann Sebastain Toma

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic analogic si digital

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
anexe	11.04.2023	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
plan sit	11.04.2023	inscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
521	30.03.2021	act administrativ	Primaria Municipiului

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1101 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT „AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720”
  • Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z. si R.L.U., aferent „AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720” pentru imobilele inscrise in cartea funciara nr. 306756 Arad si cartea funciara nr. 307074 Arad in suprafata masurata totala de 42421 mp situat in intravilanul municipiului Arad.
  • Proprietarul răspunde pentru cunoaşterea, indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora, precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil.
  • Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar.
  • În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.
  • Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepţionat de către oficiul teritorial, devine oficial şi este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
  • În situaţia în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepţionează lucrările de specialitate ţinând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U.Z. existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
306756	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se suprapune cu terenul 306756 din stratul permanent!
307074	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se suprapune cu terenul 307074 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

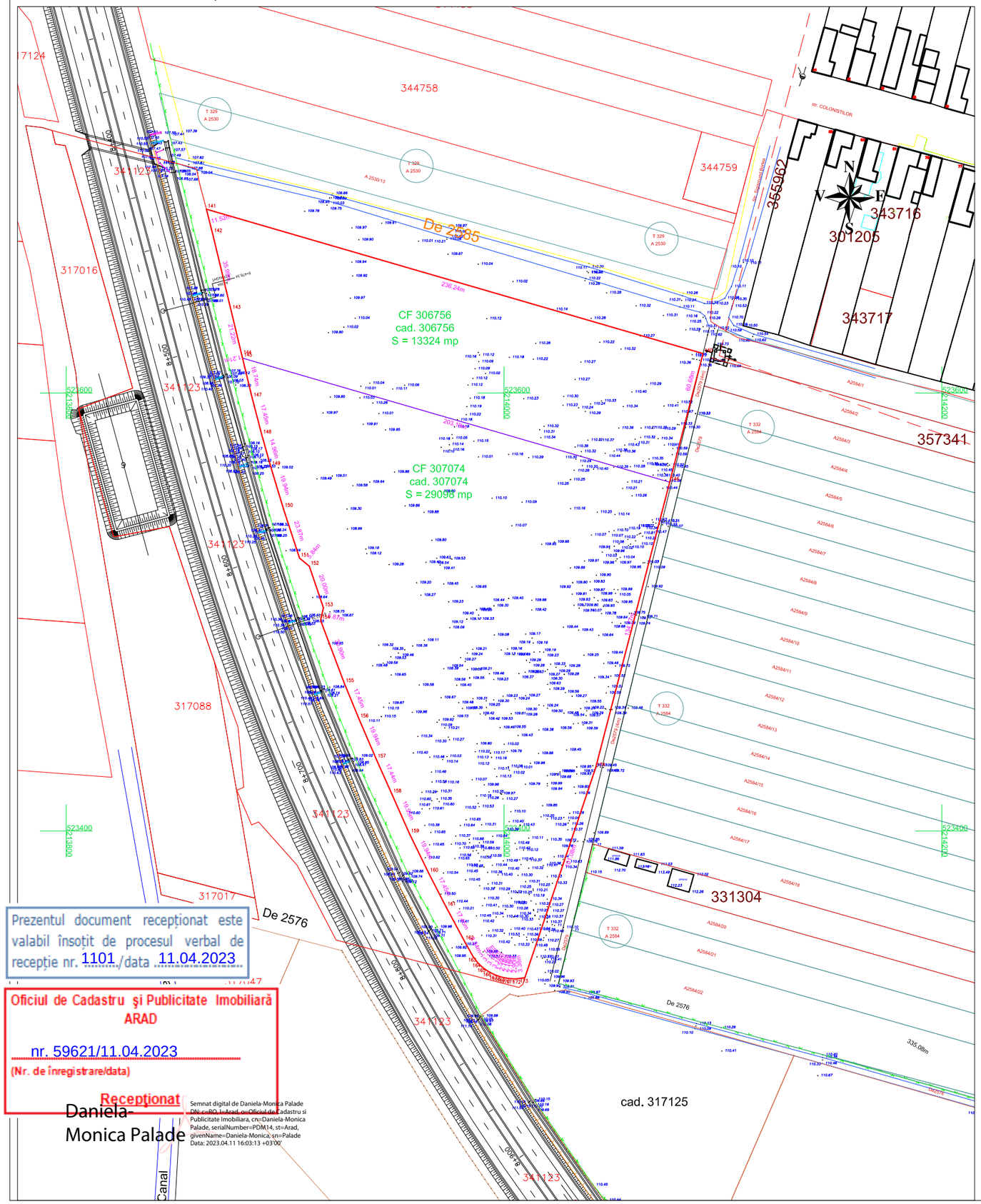
Inspector
Daniela Monica Palade

Daniela-Monica Palade

Semnat digital de Daniela-Monica Palade
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Daniela-Monica Palade, serialNumber=PDM14, st=Arad, givenName=Daniela-Monica, sn=Palade
Data: 2023.04.11 16:01:05 +03'00'

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:2000



Nr. cadastral	Suprafata, mp	Adresa imobilului
306756, 307074	42421	intravilan Arad
Cartea Funciara nr.:	306756, 307074	UAT: ARAD

LEGENDA:

- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- T -camin de vizitare telefon
- C - gura vizitare canalizare
- punct statie
- A - apometru
- aerisitor gaz
- G - aerisitor gaz

Parcela (306756)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
140	523618.003	214090.925	236.244
141	523683.868	213864.048	11.517
142	523672.702	213866.868	35.987
143	523637.716	213875.295	21.217
144	523617.091	213880.271	1.207
145	523615.917	213880.553	203.194
146	523559.266	214075.690	60.681

S(306756)=13323.58mp P=570.046m

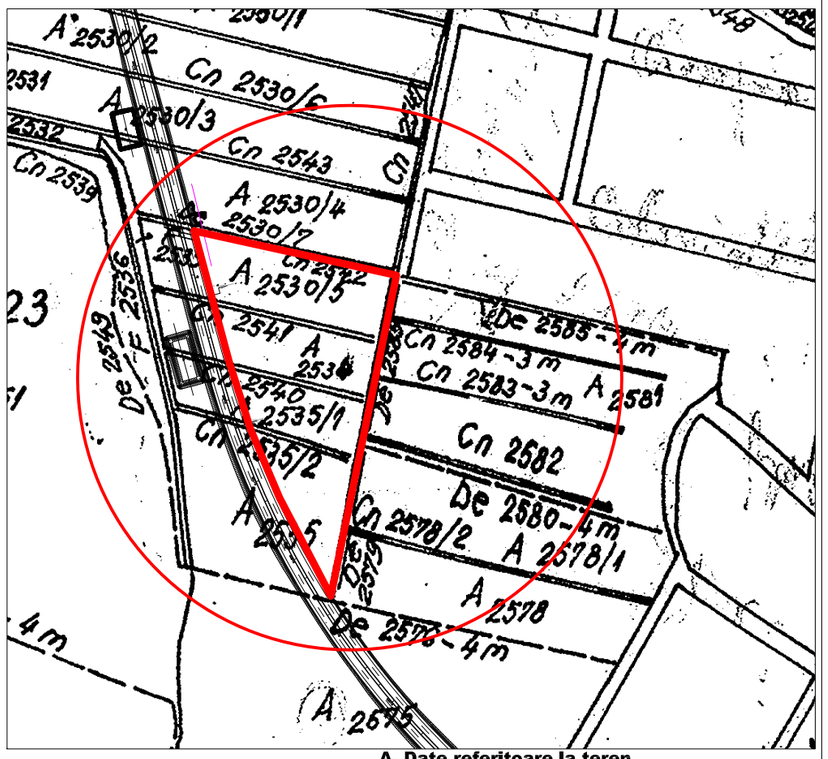
Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	523615.917	213880.553	18.743
147	523597.693	213884.932	17.453
148	523580.809	213889.354	14.960
149	523566.412	213893.420	19.944
150	523547.318	213899.182	23.875
151	523524.612	213906.561	5.838
152	523520.879	213911.050	19.999
153	523501.943	213917.483	5.873
154	523496.213	213916.193	30.901
155	523467.301	213927.099	17.452
156	523451.162	213933.740	19.943
157	523432.856	213941.652	17.442
158	523416.928	213948.760	19.950
159	523398.703	213956.876	19.945
160	523380.763	213965.591	17.452
161	523365.245	213973.576	17.454
162	523349.865	213981.829	8.244
163	523342.680	213985.872	3.179
164	523340.141	213987.785	3.179
165	523337.909	213990.048	3.179
166	523336.031	213992.613	3.179
167	523334.548	213995.425	1.586
168	523333.966	213996.900	2.179
169	523333.285	213998.970	2.180
170	523332.814	214001.099	2.187
171	523332.557	214003.271	2.901
172	523332.581	214006.172	3.382
173	523333.044	214009.522	101.077
174	523428.811	214041.853	134.772
146	523559.266	214075.690	203.194

S(307074)=29097.62mp P=761.644m

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	*Categoria de folosinta*	Suprafata masurata (mp)	Suprafata din act (mp)	*Mentiuni*
306756	A	13324	13324	neimprejmuit
307074	A	29097	29098	neimprejmuit
Total		42421	42422	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	*Destinatia*	*Suprafata construita la sol (mp)*	*Mentiuni*
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

NOTA: Datorita zecimalelor rotunjite suprafata totala, este mai mica cu 1 mp

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1101 /data 11.04.2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

nr. 59621/11.04.2023

(Nr. de înregistrare/data)

Receptionat

Daniela-Monica Palade

Semnat digital de Daniela-Monica Palade
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Daniela-Monica Palade, serialNumber=PDM14, st=Arad, givenName=Daniela-Monica, sn=Palade
Data: 2023.04.11 16:03:13 +03'00'

Sebastian-Toma Mann

Digitally signed by Sebastian-Toma Mann
DN: c=RO, o=TOPOVAS PLAN SRL, cn=Sebastian-Toma Mann, serialNumber=MST6, givenName=Sebastian-Toma, sn=Mann, 2.5.4.97=RO34670374
Date: 2023.04.11 10:04:09 +03'00'

SC Topovas Plan SRL, Cerificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2005; prin Ing.Mann Sebastian-Toma, Cerificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012

SIstemul de Proiectie Stereografic 1970 si SIstemul de Cote Marea Neagra 1975

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL
CUI:34670374;J2/657/2015
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41

Beneficiar:
SC WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
Adresa: intravilan Arad,

Proiect nr.

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN	

Scara: 1:2000 1:5000

Data:Aprilie 2023

Denumire proiect :
Plan topografic analogic si digital pentru intocmirea documentatiei necesara elaborarii PUZ si RLU- Amenajare spatii de servicii(parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad(A1) calea 1 la km 539+720

FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

02 SITUATIA EXISTENTA

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA

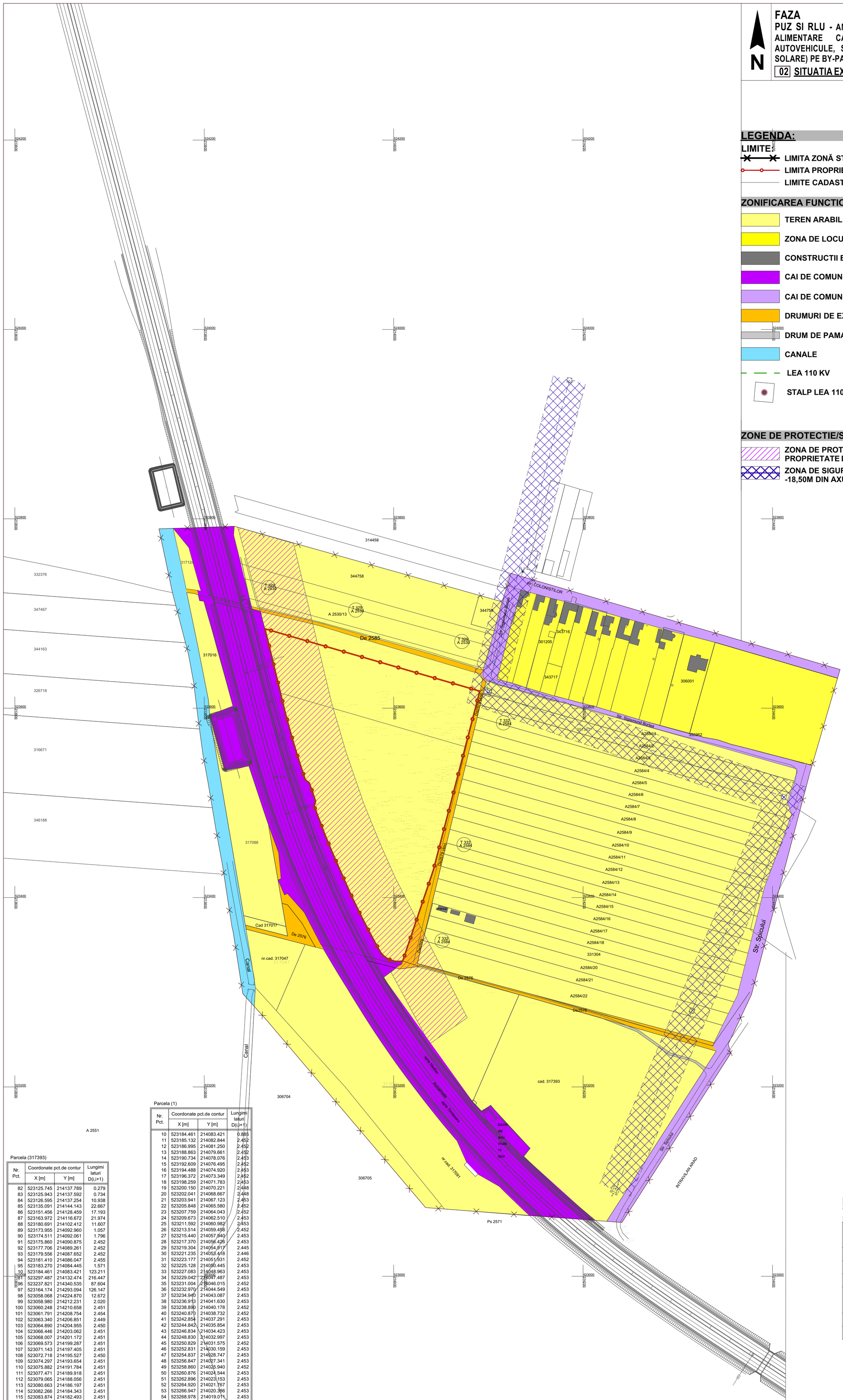
ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUM DE PAMANT
- CANALE
- LEA 110 KV
- STALP LEA 110 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

CUCUIET VASILE-ALEXANDRU
Aviz Favorabil
2023.06.13 14:11:33 +03'00'



DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.
CIRCULATIA
Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezinta o disfunctionalitate.
Zona studiata nu are:

- spatii verzi
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora
- parcari si servicii pentru participantii din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

ECHIPAREA EDILITARA
Alimentarea cu apa si canalizare:
Alimentarea cu apa
In zona studiata există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.
Canalizarea menajera si pluviala
In prezent, în zona studiata exista un sistem centralizat de canalizare menajera .
Alimentarea cu gaze naturale
In prezent, în zona studiata nu exista retele de gaze naturale.
Alimentare cu energie electrica
In prezent, in zona studiata exista LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA

conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00
2.	ZONA DE SERVICII		
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
	TOTAL	42.234,00	100,00

Parcela (317393)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
82	523125.745	214137.789	0.279
83	523125.943	214137.592	0.734
84	523126.595	214137.254	10.938
85	523135.091	214144.143	22.667
86	523151.456	214128.459	17.193
87	523163.972	214116.672	21.974
88	523180.691	214102.412	11.607
89	523173.955	214092.960	1.057
90	523174.511	214092.061	1.796
91	523175.860	214090.875	2.452
92	523177.706	214089.261	2.452
93	523179.556	214087.652	2.452
94	523181.410	214086.047	2.455
95	523183.270	214084.445	1.571
10	523184.461	214083.421	123.211
281	523297.487	214132.474	216.447
296	523237.821	214340.535	87.604
97	523164.174	214293.094	126.147
98	523058.068	214224.870	12.672
99	523058.980	214212.231	2.020
100	523060.248	214210.658	2.451
101	523061.791	214208.754	2.454
102	523063.340	214206.851	2.449
103	523064.890	214204.955	2.450
104	523066.446	214203.062	2.451
105	523068.007	214201.172	2.451
106	523069.573	214199.287	2.451
107	523071.143	214197.405	2.451
108	523072.718	214195.527	2.450
109	523074.297	214193.654	2.451
110	523075.882	214191.784	2.451
111	523077.471	214189.918	2.451
112	523079.065	214188.056	2.451
113	523080.663	214186.197	2.451
114	523082.266	214184.343	2.451
115	523083.874	214182.493	2.451
116	523085.486	214180.647	2.451
117	523087.103	214178.805	2.451
118	523088.724	214176.966	2.452
119	523090.351	214175.132	2.451
120	523091.982	214173.302	2.451
121	523093.617	214171.476	2.438
122	523095.248	214169.664	2.438
123	523096.897	214167.868	2.452
124	523098.560	214166.066	2.451
125	523100.227	214164.269	2.451
126	523101.898	214162.476	2.451
127	523103.574	214160.687	2.452
128	523105.255	214158.902	2.451
129	523106.940	214157.122	2.452
130	523108.629	214155.345	2.451
131	523110.323	214153.573	2.454
132	523112.023	214151.803	2.454
133	523113.725	214150.035	2.452
134	523115.429	214148.272	2.451
135	523117.137	214146.514	2.451
136	523118.850	214144.761	2.452
137	523120.567	214143.011	2.452
138	523122.289	214141.266	2.452
139	523124.015	214139.525	2.451

S(317393)=33756.67mp P=765.757m

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	523184.461	214083.421	0.885
11	523185.132	214082.844	2.452
12	523186.995	214081.250	2.452
13	523188.863	214079.661	2.452
14	523190.734	214078.076	2.453
15	523192.609	214076.495	2.452
16	523194.488	214074.920	2.453
17	523196.372	214073.349	2.452
18	523198.259	214071.783	2.453
19	523200.150	214070.221	2.448
20	523202.041	214068.667	2.448
21	523203.941	214067.123	2.453
22	523205.848	214065.580	2.452
23	523207.759	214064.043	2.452
24	523209.673	214062.510	2.453
25	523211.592	214060.982	2.453
26	523213.514	214059.458	2.452
27	523215.440	214057.940	2.453
28	523217.370	214056.426	2.453
29	523219.304	214054.917	2.445
30	523221.235	214053.418	2.446
31	523223.177	214051.931	2.452
32	523225.128	214050.445	2.453
33	523227.083	214048.963	2.453
34	523229.042	214047.487	2.453
35	523231.004	214046.015	2.452
36	523232.970	214044.549	2.453
37	523234.940	214043.087	2.453
38	523236.913	214041.630	2.453
39	523238.890	214040.178	2.452
40	523240.870	214038.732	2.452
41	523242.854	214037.291	2.453
42	523244.842	214035.854	2.453
43	523246.834	214034.423	2.453
44	523248.830	214032.997	2.453
45	523250.829	214031.575	2.452
46	523252.831	214030.159	2.453
47	523254.837	214028.747	2.453
48	523256.847	214027.341	2.453
49	523258.860	214025.940	2.452
50	523260.876	214024.544	2.453
51	523262.896	214023.153	2.453
52	523264.920	214021.767	2.453
53	523266.947	214020.386	2.453
54	523268.978	214019.011	2.453
55	523271.012	214017.640	2.453
56	523273.049	214016.274	2.453
57	523275.090	214014.914	2.453
58	523277.135	214013.559	2.453
59	523279.182	214012.208	2.454
60	523281.234	214010.863	2.452
61	523283.288	214009.523	2.453
62	523285.346	214008.188	2.453
63	523287.407	214006.858	2.453
64	523289.471	214005.533	2.453
65	523291.538	214004.213	2.453
66	523293.609	214002.898	2.453
67	523295.683	214001.589	2.452
68	523297.760	214000.285	2.453
69	523299.841	213998.986	2.450
70	523301.923	213997.694	2.462
71	523304.015	213996.396	2.453
72	523306.103	213995.108	2.453
73	523308.194	213993.826	2.453
74	523310.288	213992.549	2.453
75	523312.385	213991.277	2.453
76	523314.486	213990.010	1.336
77	523315.632	213989.323	16.598
78	523325.526	214002.650	3.950
79	523324.535	214006.474	21.804
80	523327.423	214028.086	108.596
81	523297.487	214132.474	123.211

S(1)=10199.97mp P=435.790m

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 — Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad — Plansa nr.: 02
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		ianuarie 2023	
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire plansa: SITUATIA EXISTENTA

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Orange Romania Communications S.A.
Direcția Executivă Tehnologie și Informație Romania
Divizia Rețea Acces Romania
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 13.06.2023 Aviz nr: 148

Către: SC Rowo SRL
-

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 148 /data 13.06.2023 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea **„ PUZ și RLU: Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad (A1) calea 1 km 539+720. Municipiul Arad județul Arad ”**, vă comunicăm urmatoarele:

Pe suprafața de teren identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 521/ 30.03.2021, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele şi echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.
Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum şi/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.
Taxa emitere aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

CUCUIET VASILE-ALEXANDRU
semnat digital
2023.06.13 14:21:01 +03'00'

Confidentiality
The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.
This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted

E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. **3-5**, **TIMISOARA**, **TIMIS**
Telefon/fax: **0256929** / **0372876276**

Nr. **15792820** din **21/02/2023**

Catre

ROWO SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, **Calea AUREL VLAICU**, nr. **8/A**, bl. **E.S.**, sc. **B**, et. **P**, ap. **2**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **15792820** / **31/01/2023**, pentru obiectivul **Intocmire P.U.Z. si R.L.U. – AMENAJARE SPATII DE SERVICII PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720** cu destinatia **SPATII DE SERVICII** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada INTRAVILAN**, nr. **FN**, bl. **-** , et. **-** , ap. **-** , CF **307074, 306756**, nr. cad. **307074, 306756**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 15792820 / 21/02/2023

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; B. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. C. Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmiuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); E. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaja, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; F. Stalpii LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE) sa se mentina in afara zonei de sig. a drumului cf. NTE 003/04/00; G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox 55m), cf. NTE 003/04/00; H. Stalpii LEA 110 kV (APROPIERE, TRAVERSARE) sa se mentina in afara zonei de sig. a drumului cf. NTE 003/04/00;Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; I. Dist. min. mas. pe

verticala in zona LEA 110kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; J. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. PE 106/2003; K. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m cf. NTE 007/08/00; L. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (HIDRANTI, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; M. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 110kV va fi egala cu inaltimea stalpului plus 3m (aprox. 40m), in cazul LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (aprox. 8m) cf. ord. ANRE 239/2019; N. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110kV existente sa fie minim. 5m, in cazul LEA 0,4kV ex., sa fie 2m, cf. ord. ANRE 239/2019; O. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; P. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; Q. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; R. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 110kV, LEA 0,4kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, (aprox. 40m) cf. ord. 239/2019, NTE 003/04/00, PE 106/2003; S. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV, LES 0,4kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; T. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 521 / 30/03/2021, respectiv pana la data de 30/03/2023.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **6** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Manager UT Arad
Stanca Gabriela Maria

Signed by Ilarie Gabriel Bora\
on 21/02/2023 at 15:43:38 CET

Verificat
Bora Gabriel

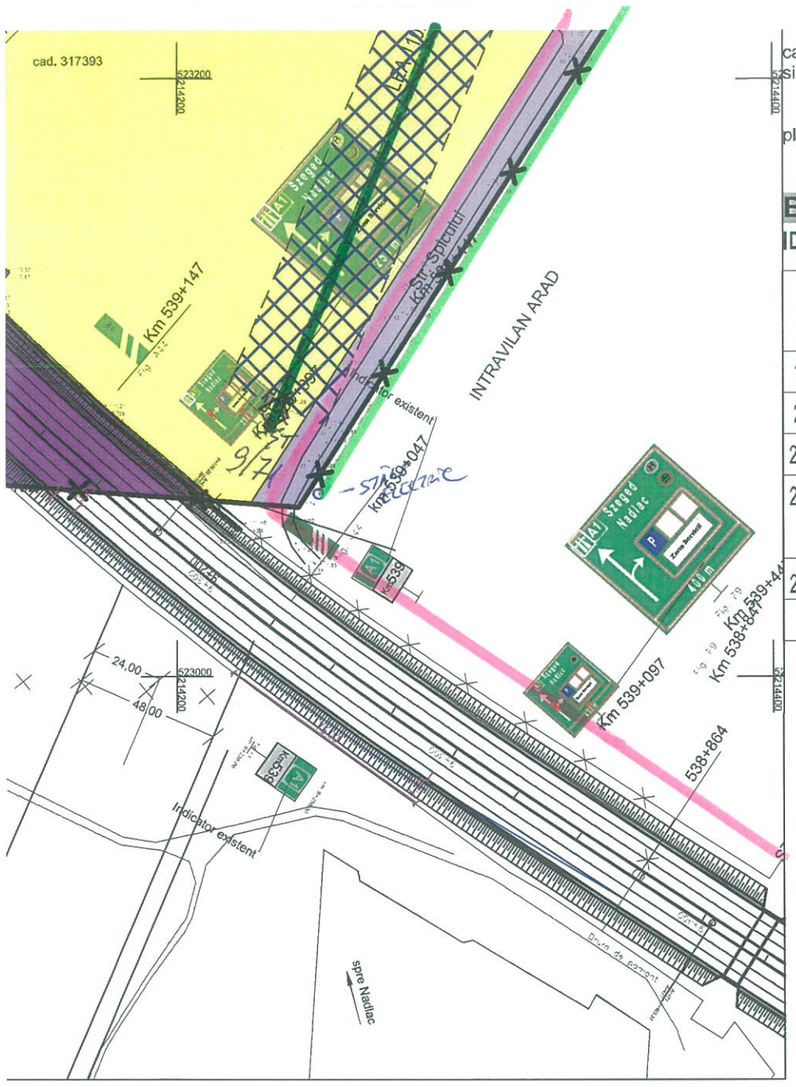
Intocmit
Huruba Petrica

Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:03 CET

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "“"Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare, conform celor incluse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatia auto si circulatia pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

e-distributie Banat
Banat-Unitatea Teritoriala Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023
Signed by: PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:04 CET

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%		
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

- U.O. ARAD MUNICIPAL -
- LES 20 kV
- LEA 0,4 kV - HEIDOLFT

PREA IOHEL

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	Plansa nr.: 05
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE	

15792820

MIT ARAD
LEA 110 kV DUBLU CIRCUIT TEBA-SEMLAC ȘI ARAD-TEBA
ST. NR. 9/71 SN+6 110 252 „25"
IZOLAȚIE COMPOZIT

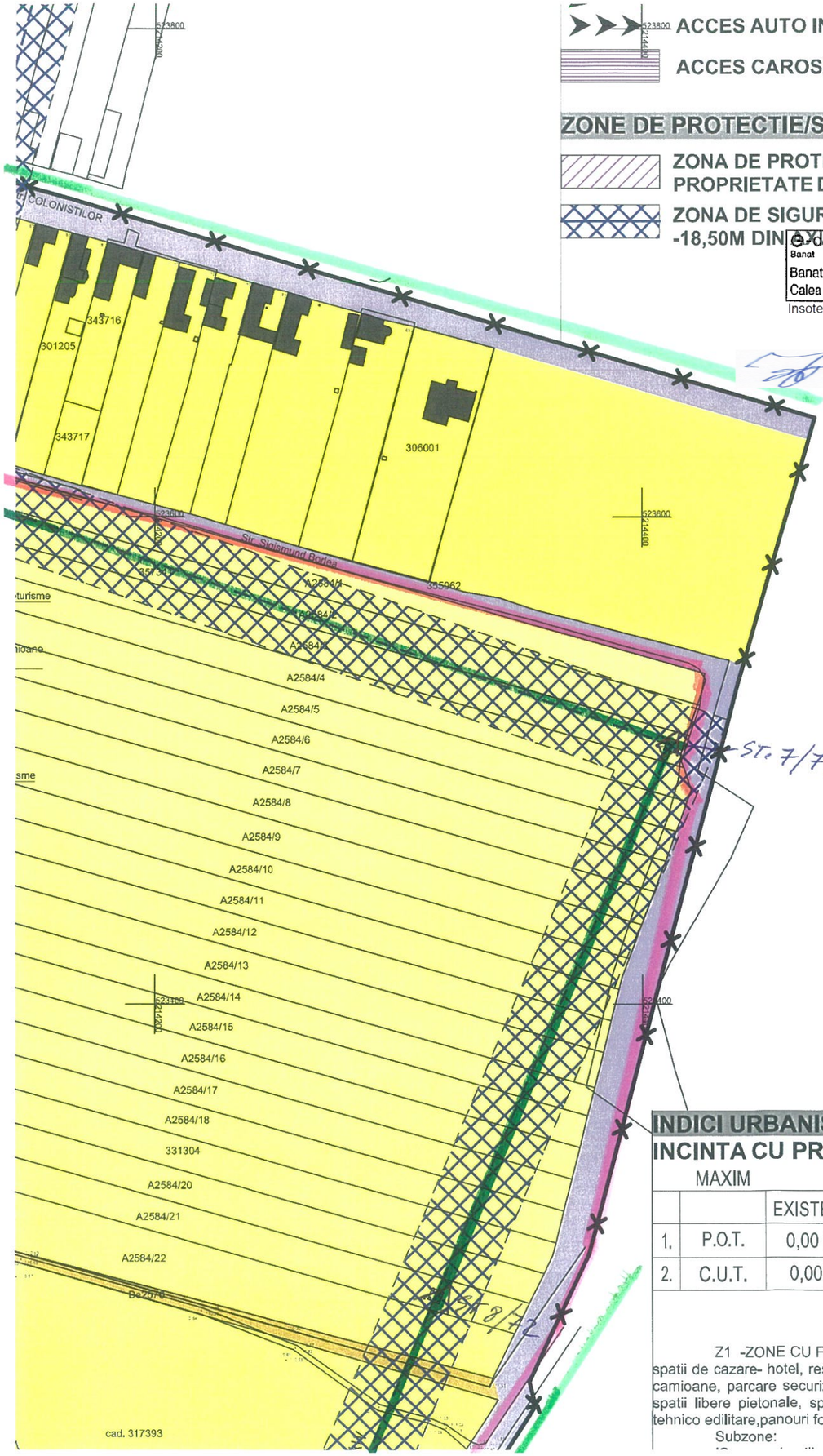
- U.O. ARAD HUIDICIAL -
- NU EXISTĂ REȚELE E-DISTRIBUȚIE ÎN ZONA OBIECTIVULUI STUDIAT.
SEMNĂTURA ÎOHEC

[redacted]

e-distribuție 1044
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:05 CET





ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA

ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)

ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

e-distribuție
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr 15792820
din data 21.02.2023
Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:05 CET

-U.O.-ARAD HURCINIC-
-LES 20 KV
-LEA 0,4 KV -NEIZOLAT
FARA IONEL

MIT ARAD
LEA 110KV DUBLU CIRCUIT TEBA-SEMLAC ȘI ARAD-TEBA
ST-NR. 8/72 SN+3 110 252 „25"
IZOLAȚIE COMPOZIT
ST.NR. 7/73 ITN+3 110 244 „21/21"
IZOLAȚIE COMPOZIT

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI
INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

MIT ARAD

LEA 110kV DUBLU CIRCUIT TEBA - SEMLAC ȘI ARAD - TEBA ST. NR. 6/74 ITN+6 110 244 „2i/2i"

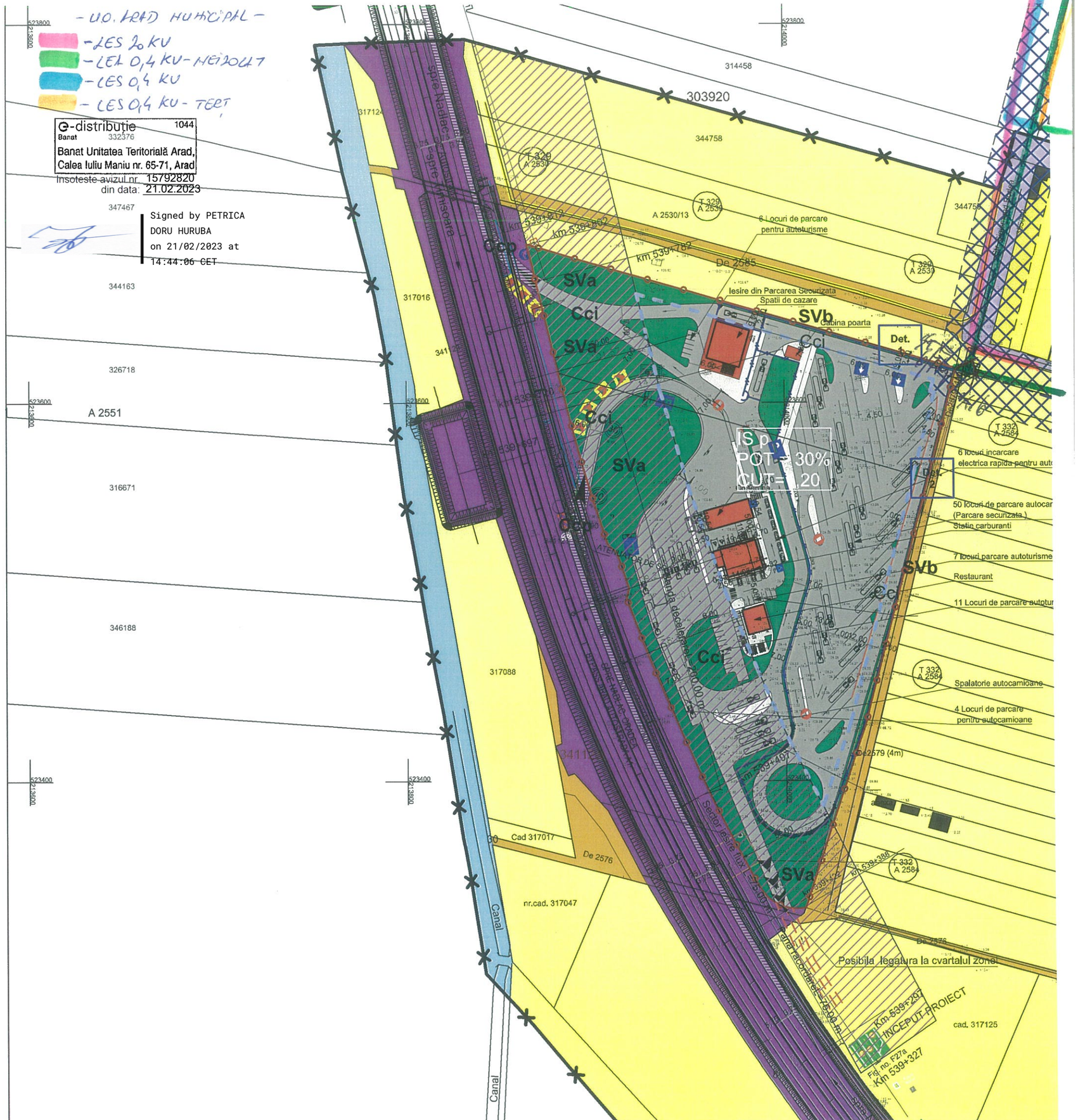
IZOLATIE COMPOZIT

- U.O. ARAD MUNICIPAL -
- LES 20 KV
- LEA 0,4 KV - NEIZOLAT
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - TERT

e-distributie Banat 1044

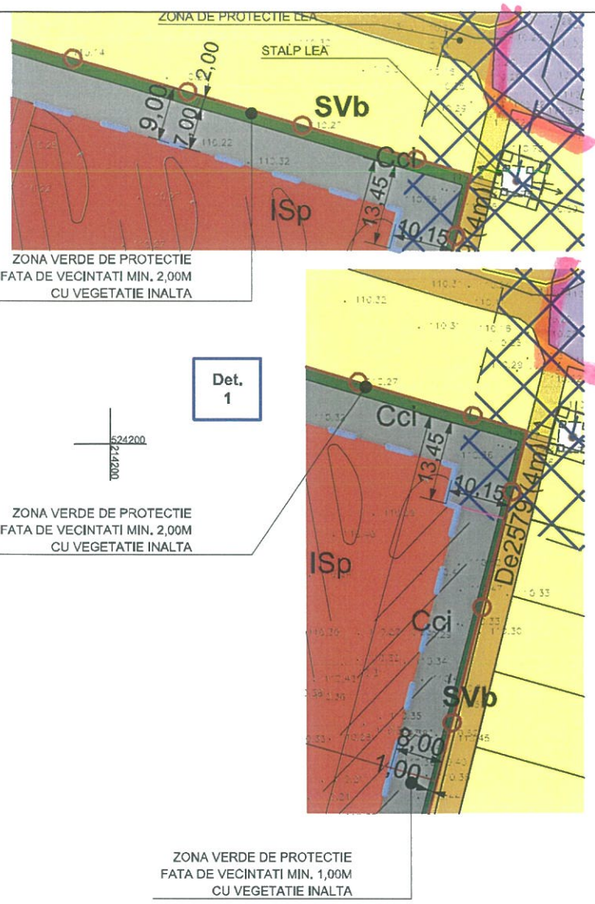
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

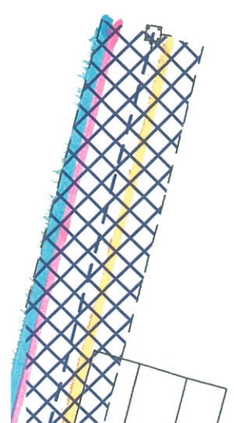
Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:06 CET


303920
314458
344758
317124
317016
341
347467
344163
326718
A 2551
316671
346188
317088
341
317047
nr.cad. 317047
cad. 317125
A 2530/13
T 329 A 2530
T 332 A 2584
SVa
SVb
Cci
Cc
De 2585
De 2579 (4m)
De 2576
Cad 317017
Iesire din Parcarea Securizata
Spatii de cazare
Cabina poarta
Det.
IS p
POT = 30%
CUT = 20
6 locuri de parcare pentru autoturisme
6 locuri incarcare electrica rapida pentru aut
50 locuri de parcare autocar (Parcare securizata)
Statie carburanti
7 locuri parcare autoturisme
Restaurant
11 Locuri de parcare autotur
Spalatorie autocamioane
4 Locuri de parcare pentru autocamioane
Posibila legatura la cvartalul zonei
Km 539+297
INCEPUT PROIECT
Fd. no. F27a
Km 539+327
Km 539+407
Km 539+388
Km 539+412
Km 539+697
Km 539+782
Km 539+813
Km 539+862
Canal
Canal
Sediu/ Este linx
Linie de transport energie electrica
Linie de transport energie electrica
Linie de transport energie electrica

e-distribuție 1044
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:06 CET





N

FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARECARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS

- UNITATEA MONTAJULUI -
- LES 2,0 KV
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - TSR?

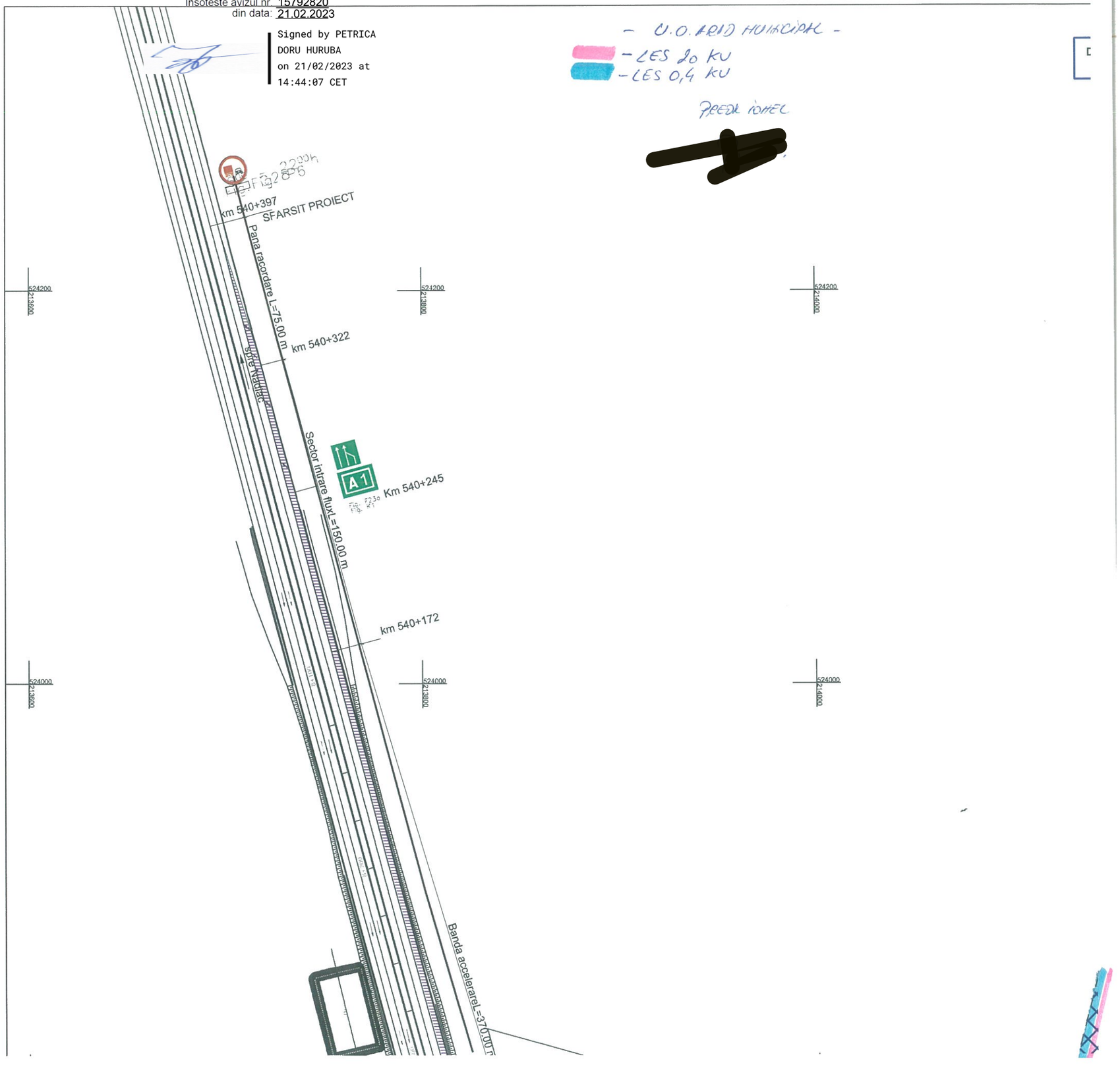
ZONA HOTEL

e-distribuție 1044
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

Signed by PETRICA DORU HURUBA
on 21/02/2023 at 14:44:07 CET

- U.O. ARAD MUNICIPAL -
- LES 20 KV
- LES 0,4 KV

PREDA IONEL



Delgaz Grid SA, Independenței 26-28,300207, Timișoara

ROWO SRL

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425
marius.bobic-dragota@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

AVIZ DE PRINCIPIU

214089024, 2/3/2023
Stimate domnule/doamnă ROWO SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentaţiei pentru faza PUZ si RLU - spatii servicii, din localitatea ARAD, strada FN,FN CF307074 judeţ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,
Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager Racordare

DELGAZ GRID SA

Președintele Consiliului de Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi Vărsat:
773.257.777,5 RON



FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

01 INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

Delgaz Grid S.A.

Prezentul plan de situație însoțește avizul

nr. 214089024 din data de : 03.02.2023

Data: _____

Coord.Echipa Acces, Întocmit, Marius Bobic-Dragota

Valabilitatea avizului se prelungește pana la data de: _____

Data: _____

Coord.Echipa Acces, _____ Nume si prenume semnatura

GN PM EXISTENT

[redacted]

[redacted]

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 — Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			AMPLASAMENT: intravilan municipiul Arad, FN, identificat prin nr. cadastral Cf nr.302324 si 304256, jud. Arad
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A2	Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA — Plansa nr.: 01

DELGAZ grid

Nr. înregistrare _____
Data _____

Delgaz Grid SA
Pandurilor 42
540554 Tirgu Mures

CERERE AVIZE

☐ **Aviz de amplasament**
pentru acordarea avizului în vederea autorizării executării construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor, aflate în exploatarea Delgaz Grid

☒ **Aviz de principiu**
pentru acordarea avizului de principiu necesar întocmirii documentaţiei pentru
Faza PAT □, PUG □, PUZ ☒, PUD □, SF □, alta_____

☐ **Aviz de traseu**
Pentru lucrări ale OSD GN (extinderi, ICB-uri etc.)

☐ **Prelungirea avizului nr. _____**
(Împreună cu: Avizul pentru care se solicită prelungirea – în original.
Plan de situaţie cu reţeaua trasată care a însoţit avizul original - în original.)

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffel

Directori Generali
Ferenc Csulak, DG
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (adj.)
Petre Stoian (adj)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca Tirgu Mures
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi Vărsat:
773.257.777,50 RON

1.Solicitantul
S.C. ROWO S.R.L. reprezentant legal NEMEŞ FLAVIUS-VALENTIN
(pentru persoane juridice se va completa şi numele reprezentantului legal)

cu domiciliul/ sediul în ARAD, str. CALEA AUREL VLAICU,

nr. 8/A jud. /sector ARAD, tel/fax 0742 111 187,

solicită acordarea avizului în vederea autorizării executării construcţiei:

Întocmire P.U.Z. şi R.L.U. – AMENAJARE SPAŢII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAŢIE ALIMENTARE CARBURANŢI, STAŢIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAŢII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE)
(descrierea lucrării) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720

de pe strada -, nr. -, din localitatea ARAD,

judeţul ARAD

amplasată în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. Date de contact:

a) ☑ aceleaşi cu cele ale solicitantului avizului;

b) ☐ reprezentant solicitant (în această situaţie, se vor completa obligatoriu datele de identificare de mai jos):
_____,

tel/fax_____, e-mail _____

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEŢULUI ARAD

NESECRET
Nr. **322 303**
din **14.02.2023**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ROWO S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 322 303 din 31.01.2023, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, strada A1, numărul FN, CF 307074, 306756, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

p. **INSPECTOR ŞEF**
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBĂU

14.02
COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEŢULUI ARAD

NESECRET
Nr. **322 302**
din **14.02.2023**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ROWO S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 322 302 din 31.01.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiţia: P.U.Z. ȘI R.L.U.– AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, strada A1, numărul FN, CF 307074, 306756, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

p. **INSPECTOR ŞEF**
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRB[redacted]

14.02

COLONEL PINTESCU-[redacted]ARU
CĂTĂLIN - GEORGE

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 1-3
Tel. **0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010**
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 40/30.01.2023

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
SC ROWO SRL
Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bl. E. S, sc. B, ap. 2, jud. Arad
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, Intravilan nr. FN, CF nr. 307074, 306756, Jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1LA KM 539+720
FAZA: P.U.Z
Proiect: 554/2023
Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 119/30.01.2023 Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IL[redacted]GABRIELA

ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MA[redacted]GARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Viorica

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 5225 din 28.03.2023

Ca urmare a notificării adresată de **SC ROWO SRL**, cu sediul in municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.8/A, bloc E.S, sc.B, ap.2, jud Arad, privind planul "**Întocmire P.U.Z. și R.L.U: Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panori solare) pe by-pass Arad A1, Calea 1 la Km 539+720",** propus a fi amplasat în municipiul Arad, intravilan, F.N, identificat prin CF nr.307074, 306756-Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 241/R/1341 din 30.01.2023, în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecţia mediului, aprobată prin **Legea nr. 265/2006**, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, cu modificările şi completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;

Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr.2572/15.02.2023 şi a completărilor la documentaţia depusă la APM Arad, înregistrate cu nr.819/R/4309/13.03.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus **„Întocmire P.U.Z. și R.L.U: Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panori solare) pe by-pass Arad A1, Calea 1 la Km539+720", titular SC ROWO SRL,** propus a fi amplasat în municipiul Arad, intravilan FN, jud Arad, **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planului

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Terenul ce urmează a fi reglementat este situat în intravilanul Municipiului Arad, F.N., în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, Calea 1 între km 539+347 – km 540+397, jud. Arad.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața totală de **42.234,00 mp**, și este compusă din 2 parcele cu categoria de folosință arabil în intravilan conform extraselor de carte funciară.CF NR.307074, CF NR.306756-Arad.
Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Stației peco, servicii, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare necesare construcțiilor propuse, amenajarea de spații verzi.
Funcțiunea dominantă este de servicii.
Zone cu funcțiuni mixte - Zona de servicii/comerț/cazare/P+3E (construcții comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, construcții si rețele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)
Subzone:
IS -construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabină control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse.
Ccp - Căi de comunicație carosabile din domeniul public (acces din Autostrada A1)
UTILIZĂRI PERMISE
- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulație;
- reţele tehnico – edilitare.
Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcări, parcare securizată, platforme
UTILIZĂRI PERMISE
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții;
SVa - Zone verzi amenajate si compacte
UTILIZĂRI PERMISE
- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție;
- plantații de protecție;
- căi de comunicație;
- acces carosabil și pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- rețele edilitare.
SVb - Zone verzi de protecție
UTILIZĂRI PERMISE
- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- rețele edilitare.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUSĂ PENTRU REGLEMENTARE

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

Indicatori urbanistici –Regim de construcție în zona reglementată	propuși
POT MAX	30%
CUT MAX	1,2
Regim max de înălțime	P+3E

Număr minim locuri de parcare:

Va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Pentru terenul în cauză a fost emis Certificatul de urbansim nr.521/ 30.03.2021, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbansim faza PUZ, aprobată ptin HCL al municipiului Arad nr.59/2005 și Avizul de Oportunitate nr. 29/31.08.2022, emis de către Primăria municipiului Arad

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

Nord - drum de exploatare DE 2585 și terenuri proprietăți private;
Est - drum de exploatare, DE 2579 și terenuri proprietăți private;
Sud - Autostrada A1 By-Pass, drum de exploatare DE 2576 și terenuri proprietăți private;
Vest - Autostrada A1 By-Pass și terenuri proprietăți private.

Terenurile invecinate cu amplasamentul propus, au preponderent destinaţia de terenuri arabile, căi de comunicaţie (carosabile), drumuri de exploatare, canal si zona rezidentiala. Ţinând cont de poziţia terenului, se va asigura un echilibru între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă. Prin elaborarea PUZ nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri si programe, iar ulterior prin elaborarea documentaţiei pentru autorizaţia de construire se condiţionează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv optimizarea densității ocupării terenului, zonă destinată construcțiilor de servicii, menținerea și dezvoltarea de spații verzi, tehnico-edilitare, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr. 1076/2004.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform memoriului tehnic, incinta reglementată nu este echipată cu rețele tehnico-edilitare de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Alimentarea cu apă - necesarul de apă rece pentru alimentarea incintei - se va asigura prin extinderea rețelei de alimentare cu apă din rețeaua existentă pe str. Câmpia Turzii.

Apele igienico-sanitare – de la clădirile propuse pe amplasament se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte și se vor evacua gravitațional în rezervorul bazinului vidanjabil dimensionat corespunzător, care va fi utilizat până la extinderea rețelei publice de canalizare menajeră în zonă.

Apele uzate tehnologice, rezultate de la spălătoria de tiruri (ape cu detergenți), din zona stației de distrubuție carburanți, vor fi trecute prin trape de nămol și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi și uleiuri și vor fi evacuate gravitațional în bazin de retenție ape pluviale propus în incintă, impermeabilizat cu membrană, de unde vor fi vidanjate.

Apele pluviale - de pe clădirile din incinte, copertine, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau canalizate printr-un sistem de cămine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare, propus în incintă.

Energie electrică Alimentarea cu energie electrica a noilor clădiri si a iluminatului de pe amplasament va fi asigurat din rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale/energie termică – se va realiza prin intermediul sistemului de ventilație, al unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de **spațiu verde** conform prevederilor legale, prin memoriul de prezentare al planului fiind prevăzute spații verzi amenajate.

Numărul **parcărilor** din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodarirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);

În implementarea planului se va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloz, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu societăţi autorizate).

În privința deşeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în zona studiată, în perioada de funcționare, se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, în vederea colectării și transportării lor de societăți autorizate.

Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecţia pe principalele tipuri de deşeuri urbane – menajere, vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal etc.

După colectare, toate deşeurile vor fi preluate de operatori autorizaţi.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată cu privire,în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

b) Natura cumulativă a efectelor

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activităţile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus, impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

c) Natura transfrontieră a efectelor;

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Impactul asupra așezărilor umane și a sănătății populației este redus și de scurtă durată, pe perioada de execuție a lucrărilor. Ținând cont de zona în care se va amplasa planul propus, nu va exista un risc pentru sănătatea populației și nici pentru mediul înconjurător, iar dacă se

vor respecta condițiile de implementare ale planului studiat nu se vor depăși limitele de calitate ale factorilor de mediu.
Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistenţă de specialitate de sănătate publică nr. 973/10.02.2023, de către Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad, în care se menţionează că planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de **42.234 mp.** Terenul va fi ocupat cu construcții acomodând statie carburanti, statie incărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, panouri solare, etc, respectând reglementările în vigoare în ceea ce priveşte coeficientul de ocupare a terenului.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:
Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.
Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:
Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, iar prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.
Folosirea terenului în mod intensiv:
Planul implică schimbarea folosinței terenului din *teren arabil în intravilan*,în spații de servicii), conform Avizului de oportunitate nr.29/31.08.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor
- în conformitate cu art. 93, alin (1) din Legea nr. 243 din 30 octombrie 2018 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 78/2017 pentru modificarea şi completarea Legii apelor nr. 107/1996: „Executarea, modificarea sau extinderea de lucrări, construcţii ori instalaţii pe ape sau care au legătură cu apele, fără avizul legal, precum şi darea în exploatare de unităţi fără punerea concomitentă în funcţiune a reţelelor de canalizare, a staţiilor şi instalaţiilor de epurare a apei uzate, potrivit autorizaţiei de gospodărire a apelor, constituie infracţiune şi se pedepseşte cu închisoare de la o lună la un an sau cu amendă."
- apele uzate menajere, igienico-sanitare, ce vor fi deversate în bazinul vidanjabil sau în rețea de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale de pe clădirile din incinte sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în bazin de retenție propus - se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele tehnologice rezultate de la spălătoria de tiruri și apele pluviale din zona stației de distrubuție carburanți, trecute prin trape de nămol și separator de hidrocarburi, evacuate

gravitațional în bazin de retenție ape pluviale propus în incintă, impermeabilizat cu membrană (de unde vor fi vidanjate) se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
Protecția calității aerului
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate."
- conform Legii nr. 264/2017 privind stabilirea cerinţelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuşi organici volatili (COV) rezultaţi din depozitarea benzinei şi din distribuţia acesteia de la terminale la staţiile de distribuţie a benzinei, precum şi în timpul alimentării autovehiculelor la staţiile de benzină:
Art. 6, alin. (1) „Echipamentele de încărcare şi depozitare a benzinei la staţiile de benzină trebuie să îndeplinească cerinţele tehnice de proiectare şi de exploatare prevăzute în anexa nr. 3. Aceste cerinţe sunt stabilite în scopul reducerii emisiilor totale anuale de compuşi organici volatili, rezultaţi din operaţiunile de încărcare în instalaţiile de depozitare a benzinei la staţiile de benzină, *sub valoarea-ţintă de referinţă de 0,01% în greutate din cantitatea totală tranzitată*."
alin. (2) „Staţiile de benzină, noi şi existente, trebuie să fie conforme cu cerinţele tehnice impuse prin prevederile alin. (1)."
Protecția solului și a subsolului
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe şantier (carburanţi, lubrifianţi etc.).
- eliminarea pericolului infestării solului cu produse petroliere, prin montarea în cadrul stației de distribuție carburanți a rezervoarelor cu pereți dubli sau a rezervoarelor cu pereți simpli în cuve de protecție, impermeabilizare față de sol;
- toate apele potențial poluate cu hidrocarburi(de pe platformele de acces, din zona de parcare, din zona de alimentare cu carburanți, de la spălarea tirurilor) vor fi direcționate în totalitate spre separatorul de hidrocarburi înainte de evacuarea în bazinul de retenție;
- la proiectarea și execuția stației de distribuție carburanți se vor respecta prevederile Ordinul nr. 174/15.02.2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi postutilizarea staţiilor de distribuţie a carburanţilor la autovehicule", indicativ NP 004-03, cu modificările şi completările ulterioare.
Gestionarea deșeurilor
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurior menajere, deşeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deşeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislaţia în vigoare: deşeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate şi transportate la staţia de sortare, deşeurile vegetale vor fi transportate la staţia de compost, deşeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deşeuri nepericuloase al municipiului Arad;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor şi după realizarea investiţiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de

vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- se interzice incendierea oricărui tip de deşeu şi/sau substanţă sau obiect;
- îngroparea deşeurilor de orice fel este interzisă.

Protecția biodiversității

- se vor respecta prevederile art. 71/II, alin (1) din OUG 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare de a se asigura spații verzi publice de 26 mp/locuitor;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d);
- nu se vor arde mirişti1e, stuful, tufărişurile sau vegetaţia ierboasă;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligaţiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 174/15.02.2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi postutilizarea staţiilor de distribuţie a carburanţilor la autovehicule", indicativ NP 004-03, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condiţiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.
- Legea nr. 264/2017 privind stabilirea cerinţelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuşi organici volatili (COV) rezultaţi din depozitarea benzinei şi din distribuţia acesteia de la terminale la staţiile de distribuţie a benzinei, precum şi în timpul alimentării autovehiculelor la staţiile de benzină
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor, aprobată cu modificări prin Legea 17/2023;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului,elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr.241/r/1341 din 30.01.2023;
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.Z. si R.L.U.-"Amenajare spații de servicii(parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații

de cazare, restaurant, service auto, panori solare) pe by-pass Arad A1, Calea 1 la Km539+720" elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL;
- Certificat de urbansim nr. 521 din 30.03.2021, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr.29 din 31.08.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extrase carte funciară, eliberate de OCPI Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Ordin de plata din 19.01.2023, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Notificare de asistență tehnică de specialitate de sănătate publică nr.973/10.02.2023;
- Certificat de înregistrare Seria B nr.1614169 /01.07.1991;
- Punct de vedere favorabil, emis de Primăria municipiului Arad prin adresa nr. 10250/A5/16.02.2023, înregistrat la APM Arad cu nr.2636/16.02.2023;
- Proces verbal nr. 2572 din 15.02.2023, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.
- Aviz de amplasament favorabil nr.2508 din 13.02.2023, emis de Compania de Apă Arad;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 14/06.03.2023, emis de AN Apele Române ABA Mureș, SGA Arad;

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:
- Anunţuri privind depunerea solicitarii de obținerii a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G nr.1076/2004 (publicate în cotidianul Jurnal Arădean din 23.01.2023 și 26.01.2023);
- Conform HG nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoştinţa publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnal Arădean" din 21.03.2023, înregistrat la APM Arad cu nr. 919/R/4869 din 21.03.2023;
- Anunţ postat pe site-ul APM Arad în data de 20.03.2023, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Este obligatorie respectarea documentaţiei tehnice depuse la APM Arad, a normativelor şi prescripţiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, titularul planului având sarcina să notifice agenţia în cazul oricărei modificări aduse planului iniţial.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.
Conform **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8 alin.(2), lit. ii) "Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerinţelor legislaţiei de mediu din actele de reglementare emise şi, în cazul constatării unor neconformităţi, iau măsurile care se impun, potrivit competenţelor stabilite de legislaţia în vigoare".

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
Prezentul act cuprinde 8 pagini şi a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

ŞEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizaţii
Orăşan Adina

ÎNTOCMIT
Tăsedan Mugurița Elena

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 103 / 02.02.2023

APROBAT
Director executiv
Adrian [redacted] ȘIMON

Către,

SC ROWO SRL
mun.. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 8/A, bloc ES, sc. B, ap. 2

AVIZ NR. 33 / U / 02.02.2023

Privind: Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass arad (A1) Calea 1 la km 539+720

Statut LMI: Amplasament situat în zonă cu potențial arheologic și zonă de protecție sit arheologic reperat, în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad

Amplasament: mun. Arad, jud. Arad, intravilan

Nr. pr./faza/Den: **554/2023 - 01/2023 / PUZ – AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720**

Proiectant gen.: SC PRO ARHITECTURA SRL, mun. Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C

Subproiectant: SC SIMPLU CADD SRL, mun. Arad, str. Crasna nr. 34

Titular: SC ROWO SRL, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr 8A, bloc ES, sc B, ap 2

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 103 / 30.01.2023 cuprinde extras CF, CU 521/2021, memoriu de prezentare, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice zonificare.

Se propun: Stabilirea reglementărilor, zonificării și a regulamentului local de urbanism aferent destinației propuse de zonă cu funcțiuni miste, servicii-comerț-cazare cu amenajările aferente pe suprafața totală de 42.234 mp.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **554/2023 - 01/2023**, faza **PUZ - Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass arad (A1) Calea 1 la km 539+720,** mun. Arad, jud. Arad, intravilan, cu următoarele condiții:

– Având în vedere că amplasamentul investiției este situat într-o zonă cu potențial arheologic și în zona de protecție a unui sit arheologic reperat, prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv care va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică;

– În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006, efectuarea diagnosticului arheologic intruziv se realizează numai de către specialiști/experți atestați în domeniul arheologic de către Ministerului Culturii, lista acestora putând fi consultată la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad
Mihai GROZAV

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 07.02.2023

3587/22.03.2023

ROWO SRL

Adresă de corespondență: office@pro-arhitectura.ro

Spre știință:
1. AEROPORTUL ARAD
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU - Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad(A1), Calea I la km 539+720, pe terenul situat în localitatea Arad, CF 307074, 306756, NC 12011, 13622, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a Zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2434,9 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 1816,1 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,25 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09’09,18” latitudine N; 21°17’35,14” longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 521 din 30.03.2021;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 28 m, respectiv cota absolută maximă de 138,25 m (110,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI
Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 17313 din 13.02.2023

Neclasificat
Ex. nr. 1

ROWO S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituţia noastră cu nr. 17313 din 01.02.2023 (AR-3647), adresată de societatea Rowo S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bloc E.S., scara B, etaj P, ap. 2, județul Arad, identificată prin C.U.I. 1680967 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J02/889/1991;

În baza *Memoriului tehnic explicativ* P.U.Z. - proiect nr. 554/2023/01/2023 elaborat de proiectant general - societatea Pro Arhitectura S.R.L. Arad și subproiectant - societatea Simplu CADD S.R.L. Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 521 din 30.03.2021, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. și R.L.U.*** - ***Amenajare spații de servicii*** (***parcare securizată***, ***stație alimentare carburanți***, ***stație încărcare electrică pentru autovehicule***, ***spații de cazare***, ***restaurant***, ***service auto***, ***panouri solare***) - amplasament situat în intravilanul municipiului Arad, judeţul Arad, înscris în C.F. Arad: nr. 307074 și nr. 306756, identificat prin nr. cad. 12011, respectiv nr. cad. 13622.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 521 din 30.03.2021 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad şi poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentaţii de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicaţii Speciale.

Pentru alte informaţii puteţi accesa www.sts.ro sau ne puteţi contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591 şi fax nr. 021/31.31.384.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/).

ȘEFUL UNITĂȚII

[redacted]

MINISTERUL AGRICULTURII

ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEŢEANĂ ARAD

Arad, 06/FEB./2023

Nr. 2383

Către,

S.C.ROWO S.R.L.

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 8/A,

Bl. E.S., Sc. B, Et. P Ap. 2

Jud. Arad

Ref.: răspuns la documentaţia nr. 2.278/03.02.2023.

Referitor la documentaţia dvs. depusă şi înregistrată la DAJ Arad sub nr. **2.278/03.02.2023**, prin care solicitaţi un punct de vedere cu privire la PUZ şi RLU - **"Amenajare spaţii de servicii(parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe BY-PASS Arad(A1) CALEA1 km 539+720"**, amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Arad, vă comunicăm următoarele :

Din analiza documentaţiei mai sus amintite rezultă faptul că terenul aferent PUZ şi RLU mai sus menţionat înscris în extrasele C.F. nr. **307074** şi nr. **306756**, în suprafaţă totală de **42.234(măsurată 42.422 mp)**, având categoria de folosinţă **arabil**, **se află amplasat în intravilanul mun. Arad**, fapt menţionat şi în certificatul de urbanism nr. **521/30.03.2021** emis de către Primăria mun. Arad.

Potrivit dispoziţiilor legale în vigoare respectiv Ordinul MADR nr. **1056/2018**, ***Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale emite avize privind stabilirea clasei de calitate pentru terenurile agricole situate în extravilanul localităţilor, care urmează a fi introduse în intravilan***, în vederea realizării diferitelor investiţii.

În consecinţă întrucât terenul agricol mai sus amintit, înscris în extrasele C.F. nr. **307074, 306756, se află amplasat în intravilan**, Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nu va emite un aviz în acest sens, întrucât contravine prevederilor legale în vigoare.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV

[redacted]

Întocmit,

Consilier, Dronca Georgeta

[redacted]

Tel.0742111187

e-mail:office@pro-arhitectura.ro

COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI ȘI PODURI TIMIȘOARA
Str. Coriolan Băran nr. 18, Timișoara, România, 300238
Tel.: (+4 0256) 246 602, Fax: (+4 0256) 246 632,
E-mail: oce@drdptm.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
www.erovinieta.ro www.drdptm.ro

Serviciul A.V.Z.D.N.
INDICATIV 340/701
Tel. 0256/246.639

Către,
ROWO SRL Arad
Arad, Calea Aurel Vlaicu, bl. ES, scara B. nr ap.2

Spre ştiinţă: **Secţia de Intreţinere Autostrăzi**

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA PUZ PENTRU

„Întocmire PUZ şi RLU – Amenajare spaţii servicii (parcare securizată, staţie carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii cazare, restaurant service auto, panouri solare) pe BypAss Arad(A1), calea 1 la km 539+720 " în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347 - km 540+397, calea 1, în intravilanul Municipiului Arad

Urmare cererii dumneavoastră şi analizei documentaţiei depuse în cadrul şedinţei CT restrâns al DRDP Timişoara din data de 22.12.2021, vă comunicăm **avizul** pentru lucrarea "Întocmire PUZ şi RLU – Amenajare spaţii servicii(parcare securizată, staţie carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii cazare, restaurant service auto, panouri solare) pe BypAss Arad(A1) , calea 1 la km 539+720", în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347- km 540+397, calea 1, în intravilanul Municipiului Arad, în următoarele condiţii:

- amplasamentul PUZ -ului este situat în intravilanul Municipiului Arad, în zona autostrăzii A1, ByPass Arad , calea 1, între km 539+347- km 540+397, pe parcelele identificate cu CF nr. 307074 şi nr. 306756;
- construcţiile se vor amplasa în afara zonei de protecţie a autostrăzii, cu respectarea prevederilor PUG Arad, a OG 43/1997 privind regimul drumului cu completările şi modificările ulterioare şi a Normativului PD 162/2002 "Normativ de proiectare autostrăzi extraurbane";
- la faza următoare de proiectare se va analiza posibilitatea amenajarii accesului rutier cu respectarea art. 147 (1) al PD 162/2002 "Normativ de proiectare autostrăzi extraurbane", respectiv intrarea şi iesirea în/din autostradă la spaţiul de servicii să se facă în puncte comune cu ale nodului rutier Zădăreni, A1 km 538+036;
- prealabil începerii execuţiei obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligaţia de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- în cadrul documentaţiei pentru obţinerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include şi hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;
- parcarea securizată va fi delimitată fizic restul parcării iar circulaţia în afara parcării securizate va respecta prevederile Normativului PD 162/2002;
- se va asigura protejarea sistemului ITS existent zona autostrăzii ;
- se va asigura continuizarea împrejmuirii şi a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafaţă atât de pe platforma bretelelor prin pantele transversale ale carosabilului şi acostamentului, cât şi în lungul acestora ;
- se va asigura iluminatul în zona amenajării parcării securizate conform **normativului AND 603-2012** ;
- la faza urmatoare de proiectare **se va reanaliza semnalizarea rutiera aferenta amenajarii accesului la obiectiv**.

Prezentul aviz s-a eliberat la cererea domnului ing. IUHASZ CSABA, în calitate de proiectant, pentru lucrarea "Întocmire PUZ şi RLU – Amenajare spaţii servicii(parcare securizată, staţie carburanţi, staţie încărcare electricăpentru autovehicule, spaţii cazare, restaurant service auto, panouri solare) pe BypAss Arad(A1) , calea 1 la km 539+720", în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347- km 540+397, calea 1, în vederea obţinerii finanţării şi conform prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, cu completările şi modificările ulterioare, este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 521/30.03.2021, **cu condiţia obţinerii avizului Directiei Rutiere IGPR Bucureşti** şi nu dă dreptul beneficiarului la începerea lucrărilor în zona drumului naţional fără obţinerea acordului prealabil şi autorizaţiei de amplasare şi execuţie din partea D.R.D.P. Timişoara.

Contravaloarea tarifului pentru eliberarea prezentului aviz s-a achitat cu OP.

Nerespectarea condiţiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Timişoara, 23.12.2021
DIRECTOR REGIONAL,
ing. Nicoleta PORDEA

DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI ȘI PODURI TIMIȘOARA SA

[redacted]

DIRECTOR ÎNTREȚINERE ȘI AUTOSTRĂZI
ing. Razvan CAPASTRARU

[redacted]

DIRECTOR ADJUNCT ÎNTREȚINERE
Ing. Bogdan LAZIE

[redacted]

Serviciul AVZDN
Întocmit: ing. Cor[redacted]

Avizat Şef Serviciul AVZ[redacted]N
Ing. Corina SIMIO[redacted]

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala teritoriala de I.F. Arad
Str.Toth Sandor nr. 6-D Tel:0257/280955
Codul 310132 Fax:0257/281915
CIF RO 29275212 E-mail: arad@anif.ro

Nr.....16...../.....17.02.2023.
Către: S.C. ROWO S.R.L.
Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.12 din 01.02.2023, în vederea obţinerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea **„Plan urbanistic zonal** - Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, servicii auto, panouri solare) pe by-pass Arad (A1) calea 1 la km 539+720", conform certificatului de urbanism nr.521/30.03.2021, teren situat în intravilanul Arad, judeţul Arad, în suprafaţă de 42.234 mp, conform C.F.307074, conform C.F.306756, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătăţiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obţinerii aprobărilor legale.

Director
Vlaicu Hergane Traian Ion

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE FILIALA TERITORIALĂ ARAD

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALA DE I.F. ARAD, SPLAIUL TOTH SANDOR NR. 6/D, Arad
Tel: 0257/280955
Fax:0257/281915
email:arad@anif.ro

RCS & RDS
Str. Dr. Staicovici nr 75
Forum 2000 Building, Faza I Et 2
Sector 5 Bucureşti
T +40 (31) 400 4440
F +40 (31) 400 4441
E office@rcs-rds.ro
W www.rcs-rds.ro

Catre,

SC ROWO SRL
NR.83/26.05.2023

Aviz conditionat

Urmare a documentatiei prezentate de dvs. Privind lucrarea"P.U.Z. si R.L.U. - Amenajare spatii de servicii(parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, servicii auto, panouri solare pe BY-PASS ARAD(A1) Calea 1 KM 539+720" va comunicam urmatoarele:
In zona propusa pentru lucrari SC RCS&RDS SA nu are amplasate instalatii de comunicatii subterane.

Prezentul aviz este valabil pe durata valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 521/30.03.2021
Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, cat si transmiterea lor unor terti.

Responsabil AAA
Iosif Wecker
Tel 0770[redacted]

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EH-1038

Arhitect Şef
Direcţia Construcţii şi Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente

Nr. ad: 82257/ 15 DEC. 2022

Către,
Beneficiar: SC ROWO SRL reprezentat prin NEMEŞ FLAVIUS VALENTIN
Adresă: mun. Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bloc E.S., scara B, etaj P, ap.2

Spre ştiinţa,
Proiectant: SC SIMPLU CADD SRL
Adresă: Mun. Arad, str. Crasna, nr.34
e-mail: office@pro-arhitectura.ro

Referitor la documentaţia **„PUZ şi RLU– Amenajare spaţii de servicii (parcare securizată, staţie alimentare carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720", Municipiul Arad, extravilan FN, identificat în CF nr. 307074, top 12011 şi C.F. nr. 306756, top 13622 – Arad**, teren intravilan, cu o suprafaţă totală măsurată de **42.422 mp** (din acte **42.234 mp**), aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentaţiei în cadrul şedinţei din data de **01.11.2022**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluţia propusă.

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

La etapa a III-a, documentaţia se va depune cu cerere tip însuşită de către proprietarii notaţi în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Şef şi pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbatere şi decizie în şedinţa Consiliului Local. Documentaţia de urbanism, întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentaţie: piese scrise, piese

desenate – în format doc, pdf, şi în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară – şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât şi dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării şi consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare.

În speranţa unei bune colaborări, vă asigurăm de deosebita noastră consideraţie!

Arhitect Şef ,
arh. Emilian Şerin-Ciurariu

[redacted]

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Sandra Dinulescu	[redacted]	15.12.2022
Elaborat	Consilier	p. urb. Răzvan Săvan	[redacted]	09 DEC. 2022

PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU** **AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR	**S.C. ROWO S.R.L.**
PROPRIETAR	**S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	**S.C. CONSINUS ALTA PROIECT S.R.L.** **IUHASZ CSABA**
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**ETAPA III**
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	**554/2023**
NR. PROIECT SUBRPOIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	**Mai 2023**

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise, asigurarea utilităţilor şi cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIŢII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obţine Certificate de Urbanism şi se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) Construcţii noi:

- Construcţii pentru servicii/comerţ (staţie carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare-hotel, restaurant, service auto, spălătorii auto, vulcanizare, panouri solare, spaţii de recreere şi facilităţi de agrement pentru şoferi, construcţii de cabine-poartă de control, copertine, şi funcţiuni complementare), în regim de înălţime maxim P+3Etaje;

b) Construcţii tehnico edilitare;

c) Împrejmuiri perimetrale;

d) Racorduri la reţelele tehnico-edilitare din zona studiată şi la reţele de incintă;

e) Amenajarea incintei cu circulaţii carosabile, platforme, parcări, alei pietonale şi spaţii verzi şi plantate;

f) Parcare securizată cuprinde platformă carosabilă cu aproximativ 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate zonei de servicii şi de comerţ, drumuri de incintă şi accesul autospecialelor de intervenţie 6m;.

g) Iluminat arhitectural;

h) Signalistică şi Mijloace de publicitate iluminate şi neiluminate, totem publicitar;

i) Amenajare accese din autostada A1;

Categoriile de lucrări necesare investiţiei se vor realiza conform următoarelor cerinţe:

- Respectarea si rezolvarea elementelor expuse in tema de proiectare;
- Asigurarea amplasementelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: Zonă de Servicii/ Comerţ – construire parcare securizată, staţie de alimentare cu carburanţi, restaurant, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, staţii de încărcare rapidă pentru maşinile electrice, zonă cazare cu servicii.
- Intervenţiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum şi stabilirea noilor căi de comunicaţie în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cât şi regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate şi integrate in PUG Arad.

Etapizarea şi finanţarea lucrărilor se găseşte în tabelul următor:

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
ETAPA I – PARCARE SECURIZATA		
Obținere Certificate de Urbanism	August 2023	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Obținere Autorizații de Construire	Octombrie 2023 – Octombrie 2025	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Noiembrie 2023	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Noiembrie 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din Decembrie 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
AMENAJARE ACCESE DIN AUTOSTADA A1	Inițiere Mai 2023 Finalizare Cu începere din Mai 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ- Extindere LES 20KV **ALIMENTARE CU APĂ-**Extindere **ECHIPAREA EDILITARĂ A INCINTELOR**	Inițiere Noiembrie 2023 Finalizare Cu începere din Mai 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
ETAPA II – CONSTRUCȚII NOI SERVICII ȘI COMERȚ, CAZARE		
Obținere Certificate de Urbanism	Octombrie 2023	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Obținere Autorizații de Construire	Octombrie 2023 – Octombrie 2025	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Ianuarie 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Noiembrie 2024-2025	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din Decembrie 2024	**S.C. ROWO S.R.L.** **S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise și asigurarea utilităților.

Beneficiar:
S.C. ROWO S.R.L.
S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

Întocmit:
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism:
Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU** **AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR	**S.C. ROWO S.R.L.**
PROPRIETAR	**S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	**S.C. CONSINUS ALTA PROIECT S.R.L.** **IUHASZ CSABA**
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**P.U.Z. - ETAPA III**
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	**554/2023**
NR. PROIECT SUBRPOIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	**Mai 2023**

1.3. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda societatii comerciale ROWO S.R.L., în vederea amenajării incintei cu construcții destinate spatiilor de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare).

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

Tema de proiectare

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

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

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

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;

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

Asigurarea acceselor carosabile în zonă;

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

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiție sunt:

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

- Construcții pentru servicii/comerț (stație carburanți, stație încărcare electrică

pentru autovehicule, spații de cazare-hotel, restaurant, service auto, spălătorii auto, vulcanizare, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, construcții de cabine-poartă de control, copertine, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții tehnico edilitare;

c) Împrejmuiri perimetrale;

d) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zona studiată și la rețele de incintă;

e) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;

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

g) Iluminat arhitectural;

h) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;

i) Amenajare accese din autostada A1;

Tipurile de parcări:

- Parcare securizată pentru autocamioane (transport marfa) cuprinde platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autocamioane;
- Parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate;
- Parcări pentru zona de servicii și comerț.

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

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

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

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. **Documentații urbanistice**

- PUG Municipiul Arad

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

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

B. **Studii de fundamentare**

- Ridicare topografică efectuată în zonă,
- Studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul este unul din marile oraşe din vestul ţării. Este situat la 24º19' longitudine estică de Greenwich şi 46º11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

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

Principalele activităţi economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul şi comerţul, oraşul fiind un nod important pentru transportul rutier şi feroviar.

Incinta studiată este amplasată în intravilanul municipiul Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad şi se învecinează la Est şi Nord cu terenuri arabile cât şi zone de locuinţe cu regim mic de înălţime.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Vecinătăţile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

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

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, condiţii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorită depunerilor de deşeuri necontrolate în timp, nivelmentul terenului natural este cuprins între 109 MNM şi 110,40 MNM.

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

Principalele disfuncţionalităţi

Principala disfuncţionalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deşi potenţialul acestuia este mare.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o altă disfuncţionalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea şi a zonelor de interdicţie de construire.

Celelalte disfuncţionalităţi ale incintei studiate sunt:

- Lipsa de spaţii verzi cu rol de protecţie pentru separarea zonelor cu funcţiuni diferite;
- Absenţa accesului carosabil pe terenul studiat de pe căile de comunicaţie majoră - autostrada A1;
- Lipsa unui sistem centralizat de canalizare menajeră.

2.4. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

2.4.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Partea sudică a Câmpiei de vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii pannonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice.

Astfel, în zona de câmpie au fost executate cercetări geofizice și foraje, care în majoritatea cazurilor au traversat întreaga serie de depozite sedimentare și au interceptat fundamentul cristalin. În perioada 1969 – 1970, au fost executate cercetări hidrogeologice prin două foraje (nr 4661 si 4662), situate în partea de nord - vest a cetății Arad, pe partea stângă a râului Mureș. Din datele existente, rezultă că la alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin. Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafața întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase.

În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care în forajul nr 4661 ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care aparțin Levantinului, Dacianului si Ponțianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Ponțian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime și s-a iesit din Pliocen la adâncimea de 1,162m. Miocenul este reprezentat orin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. Prin forajul hidrogeologic nr 4661, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1,162 m – 1,189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul a fost deschis prin forajul hidrogeologic nr 461, pe intervalul 1,189 m – 1,300 m, fiind constituit din șisturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite.

2.4.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile

În funcție de adâncimea de fundare pentru care se optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prăfoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prăfoase, nisipuri fine sau grosiere, pietrișuri, numite și pământuri necoezive).

Straturile de argile prăfoase prezintă caracteristici care le definesc ca pământuri cu umflări și contracții mari (PUMC):

- A2 = 19.0 -31.0 (conținut de particule fine);
- IA = 1.19 - 3.88 (indice de activitate);
- Cv = 75.84 -102.6 % (contracție volumică);
- UL =60.0 -110 % (umflare liberă).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- γ = 18.8 -19.7 KN/m3 (greutatea volumică a pământului);

- Ic = 0.76 – 1.01 (indice de consistență);
- n = 37.4 - 41.3 % (porozitate); - e = 0.60 - 0.70 (indicele porilor);
- M2-3 = 10526 - 30769 kPa (modul de deformație edometric);
- ϴ = 6.7 - 11.9 (unghiul de frecare interioară);
- c = 29.0 – 111.5 KN/m2 (coeziune);
- Ka = 0.563 (coeficientul împingerii active).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor necoezive, prezintă limite de valori cuprinse între:

- γ = 17.5 -19.8 KN/m3 (greutatea volumică a pământului) ;
- ID = 0.54 - 1.00 (grad de îndesare);
- n = 35.6 – 49.0 % (porozitate);
- e = 0.54 – 0.96 (indicele porilor);
- ϴ = 28 (unghiul de frecare interioară);
- Ka = 0.335 (coeficientul impingerii active);
- M2-3 = 15370 -24280 KN/m2 (modul de deformație edometric);

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între k = 7 x 10 -4 cm/s ÷ 1.1 x 10 -3 cm/s.

Presiunea convențională de bază conv, conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației B=1,00 m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat Df =2,00 m, este cuprinsă în limitele conv. = 200 - 500 kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

Pconv. = conv. + C_B + C_D, (kPa)

În care C_B - corecție de lățime , C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime B≤5 m se determină cu relația

C_B= $_{conv.}$ K_1 (B-1) (kPa) ,

K1 coeficient :

- pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase), K1 = 0,10
- pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, K1 = 0,05

Corecția de adâncime pentru Df ≥ 2 m, se determină cu relația:

CD = K2 x γ (Df-2), kPa unde K_2 = 2,0

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3

2.4.3. Condiții hidrogeologice

Apa subterană este interceptată la cote cuprinse între 0.70 m – 2.50 m, în funcție de anotimp și de nivelul râului Mureș.

Mureșul străbate județul pe aproximativ 250 de Km și primește afluenți mici din Munții Zarandului și Dealurile Lipovei. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 11% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente indundații. În anii 1970-1975 suprapunerea unor perioade ploioase cu topirea bruscă a zăpezii a dus la inundații cu caracter catastrofal. Nivelul maxim atins în mai 1970 la Arad a fost de 689 cm iar debitul maxim s-a înregistrat pe 18 mai 1970 și 8 aprilie 1975, fiind de 2320m3 /s la aceiași stație. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundații cu

efecte foarte grave înregistrându-se, în toată regiunea afectată următoarele pagube: 7 morţi; 5000 populaţie evacuată; 4000 case afectate; 100000 ha teren agricol; 500 poduri şi podeţe rupte; 17 km şosele naţionale şi 52 km drumuri judeţene.

Variaţiile nivelului se datorează şi naturii terenului de pe amplasament, ştiut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează şi nu permit libera circulaţie a apelor meteorice.

Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observaţiilor asupra fluctuaţiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

Succesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive şi depozite aluvionare.

Pământurile coezive formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase şi argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare şi foarte mare. Formaţiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt practic vârtoase şi parţial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi şi/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formaţiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile şi sensibile la îngheţ", fiind considerate terenuri medii de fundare.

2.4.5. Date privind zonarea seismică şi factorii climatici

- Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ Tc–0,7 sec. cu un coeficient seismic ag–0,20 g şi gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr.575 din 22 octombrie 2001, secţiunea a Va, anexa 3.
- Adâncimea maximă de îngheţ-dezgheţ a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.
- Valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului, qb, pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012, qb = 0,5 kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini până în 1000m, sk = 1,5 kN/m2, comform CR-1-1-3/2012.

2.4.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) care formează „Planul de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea V - Zone de risc"

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw=6.1, este nesemnificativă pentru calculul construcţiilor.
- Inundaţii: municipiul Arad se regăseşte în lista cu unităţile administrativ teritoriale afectate de inundaţii – legea 575/2001, dar amplasamentul cercetat nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureş.
- Alunecări de teren: zonă cu potenţial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.5. CIRCULAŢIA

Circulaţia rutieră din zona studiată se desfăşoară în prezent pe Autostrada A1.

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

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

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

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Incinta studiată propusă spre reglementare, este compusă din 2 parcele conform extraselor de CF, în suprafață de 42.234,00 mp, au categoria de folosință arabil, cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Extravilan/ intravilan	Suprafață (mp) Conform CF	Proprietari
1.	307074	Arabil	intravilan	29098,00	S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
2.	306756	Arabil	intravilan	13324,00	S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
Suprafața totală a terenurilor propuse pentu reglementare conform acte –extrase de Carte Funciară					**42.422,00 mp**

Conform extraselor de carte funciară există înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale , astfel se notează promisiunea sinalagmatică de vânzare - cumpărare în favoarea Societății ROWO SRL.

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

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

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

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

Principalele caracteristice ale funcțiunilor ce ocupă zonă studiată:

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

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

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

Relaționări între funcțiuni

Situaţia existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile şi drumuri. La nord-est de amplasament se învecinează cu o zona rezidenţială.

Ţinând cont de poziţia terenului, se va asigura un echilibru între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcţiunile existente şi cele propuse în zonă.

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

Folosinţa actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafaţa totală de 42.422,00 mp, şi este compus din 2 parcele cu categoria de folosinţă arabil în intravilan conform extraselor de carte funciară.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

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

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

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcţii cu funcţiunea de locuire şi cu un regim de înălţime maxim P+1E, la nord-est de amplasamentul studiat.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spaţii verzi

În limita zonei de studiu, spaţiul verde este reprezentat de ampriza autostrăzii A1, de la limita asfaltică a drumului şi până la limita de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z. În zona de locuinţe sunt identificate şi spaţiile verzi de aliniament de la străzi.

Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCŢIONALITĂŢILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAŢIEI EXISTENTE

Nu există fond construit în incinta studiată.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ Tc–0,7sec. şi un coeficient seismic ag–0,20g.

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

Concluziile acestor disfuncţionalităţi

- accesibilitate
- necesitatea unei forme de protecţie pentru separarea zonelor cu funcţiuni diferite;
- necesitatea extinderii reţelelor edilitare;
- reglementarea amplasamentului studiat din punct de vedere urbanistic;

2.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu reţele edilitare de apă, reţele de telecomunicaţii,

electricitate, şi gaze naturale.

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

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

Se va asigura în consecinţă, un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spatiilor verzi.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră şi canalizare pluvială, ceea ce impune găsirea de soluţii tehnico-ediltare punctuale.

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

Lucrările propuse nu influenţează seminificativ regimul apelor de suprafată sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

2.9. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Populaţia din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiţiei.

Realizarea investitiei este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unei căi majore de circulaţie, iar funcţiunea propusă va oferi servicii de calitate clienţilor aflaţi în tranzit.

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

S-a parcurs procedura de Consultare a populaţiei prin anunţuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare şi dezbaterea publică, conform Ord. 701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Disfuncţionalităţile observate în zonă sunt:

- restricţiile aferente privind amplasarea construcţiilor faţă de autostrada A1.
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră şi pluvială.

Pentru elaborarea documentaţiei au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor şi a căilor de comunicaţie;
- studiul de oportunitate.

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare, dacă esste cazul.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

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

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

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

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

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 3.50 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

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

După părăsirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcarea securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotat cu construcții

comerciale, construcţii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, staţie distribuţie carburanţi, spaţii de recreere şi facilitaţi de agrement pentru şoferi, spaţii libere pietonale, spaţii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare şi autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spaţiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada şi de unde işi poate continua drumul pentru a găsi o altă locaţie pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenjată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare şi va avea o lăţime de 7,00 m. In raza de racordare la accesul în breteaua paralelă cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spaţiului destinat pentru parcarea securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane şi căi de circulaţie interioara. Atât platformele de parcare cât şi căile de circulaţie interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton şi a straturilor de fundaţie a structurii rutiere se va determina în urma unui calcul de dimensionare care va ţine cont de condiţiile de teren.

Căile interioare de circulaţie pe platforma de parcare vor fi de 6.00, respectiv 7.00. Razele de racordare la marginea carosabilului căilor interioare de circulaţie vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel încât să se asigure în spaţiu suficient pentru parcare autocamioanelor. Lăţimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcările vor fi amenajte oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita înscrierea autocamioanelor în spaţiul destinat parcării. Circulaţia pe paltforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală şi orizontală, astfel încât deplasare autovehiculelor în interiorul incintei să se desfăsoare reglementat în siguranţă.

In interiorul spaţiului securizat pentru parcare se prevăd şi următoarele:

- amenajarea unor clădiri destinate şoferilor cu funcţiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spălarea autocamioanelor.

Părasirea platformei de parcare securizate se va face controlat după achitarea taxei de parcare. Ieşirea se face către breteaua paralelă cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostradă.

Atât ieşirea din cât şi accesul la autostradă se va realiza cu structură rutieră identicăa cu cea a autostrăzii, iar la intrări se prevede montarea unor atenuatori de şoc.

Elementele situate la marginea autostrăzii (parapete, şanturi, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocate şi realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

La subtraversarea cablurilor ITS şi de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecţie a acestora.

Accesul către spaţiul de servicii va fi presemnalizat pe autostradă corespunzator. Totodată se vor amplasa la distanţe corespunzătoare panouri de informare a participanţilor la trafic despre capacitatea liberă a spaţiului de parcare securizată. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare şi se va face cu acordul administratorului a autostrăzii.

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

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

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

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

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI,

BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

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

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de **42.422,00 mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de** CF nr. 307074 și 306756. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea parcării securizate, stației de distribuție carburanți, spălătoriei auto, restaurantului, hotelului, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare autocamioane și autoturisme, trotuare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

3.5.1. Zonificarea funcțională Reglementări

Reglementări obligatorii

Funcțiunea dominantă este de Servicii.
ZS

Zonă de Servicii/ comert P+3E (construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, staţii de distribuţie carburanţi, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabină control acces parcare, spaţii de recreere şi facilităţi de agrement pentru şoferi, spaţii libere pietonale, spaţii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare şi autocamioane, construcţii şi reţele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice şi functiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

S - construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, staţii de distribuţie carburanţi, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabină control acces parcare, spaţii de recreere şi facilităţi de agrement pentru şoferi, spaţii libere pietonale, spaţii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare şi autocamioane, construcţii şi reţele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice şi functiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Căi de comunicaţie carosabilă din domeniul public (acces - ieşire din Autostrada A1)

Utilizări permise

- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulaţie;
- reţele tehnico – edilitare.

Cci - Căi de comunicaţie carosabilă de incintă, circulaţie auto şi circulaţie pietonală, parcări, parcare securizată, platforme.

Utilizări permise

- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale;
- spaţii verzi;
- construcţii;

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

Utilizări permise

- spaţii verzi amenajate;
- spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ şi de protecţie,
- plantaţii de protecţie;
- căi de comunicaţie
- acces carosabil şi pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport şi spaţii de joc pentru copii;
- construcţii provizorii chioşcuri, pergole, gradene;
- construcţii temporare de alimentaţie publică şi comerţ; - construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenţie, reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, firide telecomunicaţii, iluminat public, gaz metan şi racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale

- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi de protectie

Utilizări permise

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă variază de la 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare; respectiv min. 50 m fata de marginea santului autostrazii A1.
- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 34,46 m, respectiv 37,65 m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m);
- Construcţiile se vor putea realiza în regim înşiruit, cuplat sau independent cu condiţia ca distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- Distanţanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanţanţa minimă obligatorie faţă de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condiţiile privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de reţele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevăzute spaţii de parcare şi garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei şi de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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

Construcţii comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Construcţii administrative

- Pentru construcţii administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

Notă:

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă, minim 2 locuri de parcare.

Conform propunerii de mobilare, în incinta propusă pentru reglementare se vor asigura următoarele locuri de parcare:

Pentru -Parcarea securizată

- 50 locuri de parcare pentru autocamioane,

Pentru –Spaţiile de cazare

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Staţia de distribuţie carburanţi

- 14 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Restaurant

- 18 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pe lângă aceste parcări se vor asigura 6 locuri pentru încărcare electrică rapidă pentru autoturisme, respectiv 4 locuri de parcare pentru autocamioane.

Numărul rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44 .

Înălţimea maximă admisă a clădirilor

Înălţimea maximă admisibilă pentru construcţii cu funcţiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

- Construcţii maxim P+3E faţă de cota +0,00

Hcoama = 22,00m

Hcornişă = 20,00m

Hmax = +22,00m (133,94 NMN)

COTA +0,00 = 111,94 NMN

Cota terenului sistemtatizat 111,40 NMN

- Pentru Mijloacele de pubicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (139,94 NMN) față de cota +0,00

Cota +0,00 = 111,94 NMN

Cota terenului sistemtatizat 111,40 NMN

cota terenului natural este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM.

Spații libere și spații plantate

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

3.5.2. Bilanț teritorial în incinta propusă pentru reglementare

ZS – ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil intravilan	42.422,00	100,00	0,00	0,00
02.	Zonă de servicii/comerț				
02.1	Construcții propuse (Construcții pentru servicii Și construcții tehnico edilitare)	0,00	0,00	12.726,60	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcări, parcari securizate, circulații pietonale	0,00	0,00	23.332,10	55,00
02.3	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	6.363,30	15,00
TOTAL GENERAL		42.422,00	100	42.422,00	100

3.5.3. Indicatori urbanistici

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- **P.O.T. maxim propus = 30,00 %**
- **C.U.T. maxim propus = 1,20**

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 20,00m la cornișă
- Max. 22,00m la coamă
- Max. 28 m înălțimea totemului

3.5.5. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural este cuprins între 109 MNM şi 110,40 MNM., Cota ± 0,00 este prevăzută la +111,94NMN, iar CTS este prevăzută +111,40.

3.5.6. Plantaţii

Se vor amenaja spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie; într-un procent de minim 15,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcţiunea de servicii şi comerţ şi prevederile Hotărârii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

3.5.7. Criterii compoziţionale şi funcţionale

Funcţiunea dominantă propusă este de servicii, comerţ cu funcţiunile complementare acestora sunt parcare securizată, staţie de alimentare cu carburanţi, staţii de încărcare rapidă pentru maşinile electrice, restaurant, spălătorie auto, zonă cazare cu servicii, platforme carosabile, drumuri, alei pietonale, amenajări tehnico edilitare şi zone verzi.

Regimul maxim de înălţime propus este de P+3E.

Accesul şi ieşirea automobilelor din incintă se vor realiza din autostrada A1, fără a incomoda circulaţia, conform normativelor în vigoare.

Pentru accesul la construcţii se vor realiza alei pietonale. La subsolul acestor construcţii vor fi amenajate canale tehnice pentru instalaţii. În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale şi carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafaţa destinată construcţiilor va fi amenajată ca zonă verde, parcaje si constructii tehnico edilitare.

Clădirile propuse vor fi construcţii realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA şi panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia clădirii. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor vor fi tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Învelitorile construcţiilor vor fi de tip terasă sau şarpantă.

***NOTĂ:**

1. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajaţi şi clienţi, cât şi pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni).

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

De menţionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanţii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deţinătorii reţelelor edilitare.

Instalaţiile nou propuse se vor racorda la reţelele de alimentare cu energie electrică şi la alimentare cu apă potabilă ,existente în zonă.

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

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a incintei se va asigura de la rețeua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanta de amplasament. Extinderea rețelei se va realiza prin țeavă din polietilenă (PEID, PE100, Pn=10 bar) până la strada Sigismund Borlea, de la care de va executa branșamentul de apă pentru incintă.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țeava de polietilena de înaltă densitate (PEID, PE 100, Pn=10 bar) .

Bransamentul de apa se va executa din teava din polietilena (PEID, PE100, Pn. 10 bar), De 63 mm

Conductele de apă se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Traseul conductelor va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID și fir trasor, de culoare albastră, cu inscripția "ATENȚIE - APĂ POTABILĂ".

Racordarea la rețeaua existentă este prevăzut cămin de vane prin intermediul cărora se asigura izolarea conductei în caz de defecțiune.

Căminul de vane va fi realizat din beton cu capac carosabil din fontă clasa D400. Dimensiunile caminului de vane sunt date de dimensiunile armăturilor necesare la realizarea legăturilor dintre conducte.

Se vor utiliza vane tip robinet cu sertar pană cauciucat pentru presiunea nominată PN 10 bari, cu tijă din oțel inoxidabil, acestea vor fi din fontă ductilă. Dimensiunile vanelor vor corespunde cu dimensiunile conductelor în care sunt montate, dacă nu se specifică altfel.

Montajul vanelor în cămine pe conductele de polietilenă se va face cu flanse, șuruburile, șaibele și piulițete fiind zincate la cald. In acest scop, capetele conductelor de polietilenă vor fi prevăzute cu adaptoare cu flanșe, corespunzătoare diametrelor și presiunilor nominale ale vanelor.

Caminul de apometru, care se va executa din elemente prefabricate din beton, conform STAS 6002, va fi amplasat pe domeniul public si va cuprinde, contorul de apă încadrat de doi robineți de închidere sferici Dn. 2"

In incintă sunt prevăzute conducte de distribuție din țevi din polietilenă De, 63-40 mm, racorduri pentru clădirile din incintă și pentru rezervorul de apă pentru incendiu.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional in rezervorul vidanjabil propus in incinta.

Apele uzate menajere se vor incadra in prevederilor NTPA 002/2002.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, din zona depositare și preparare hrană, se prevede separator de grăsimi organice, racordat în canalizarea menajeră exterioară.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitura din cauciuc, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Căminele de canalizare au fost prevăzute din beton prefabricat cu diametrul de 1 m, conform STAS 2448/82. Având în vedere amplasarea rețelei căminele vor fi acoperite cu plăci din beton armat, cu ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel încât la debite minime să se realizeze viteza de autocurățire de 0,7 m/s, iar la debite maxime să nu se depășească viteza maximă admisă de 4 m/s, conform NP133- 2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorită frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa uzată.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE".

La încrucișarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 – Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

3.6.3. 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 pe spațiul verde, sau canalzate printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare, propus in incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona statiei de distributie carburanti, vor fitrecute prin trape de namol, si impreuna cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separador de hidrocarburi si uluiuri, astfel încât apele rezultate să se incadreze in prevederile NTPA 001/2002 , și vor fi evacuate gravițational în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru intretinerea platformelor și pentru stropirea spațiilor verzi

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitura din cauciuc, dn. 200-315 mm, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

S-au prevazut cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confecționate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab și racorduri conducte
- inel – element drept
- cap tronconic
- inel de aducere la cotă
- capac circular din fontă, cu ramă și ventilație, cu rezistență de 400 kN

In cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială, investitorul se va racorda la aceasta.

3.6.4. Breviar de calcul

I. Alimentare cu apa

A. Caracteristici:

1. Nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apă

- curățirea periodică a rețelei de distribuție
- spălarea și curățirea rezervoarelor sistemului

Ks = 1,01

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă

Kp = 1,15

B. Debite caracteristice

1. Necesarul de apă

1.1. Debitul zilnic mediu, $Q_{zi\ med}$, reprezentând media volumelor de apă utilizate zilnic în cursul unui an

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left[\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \right]$$

unde $N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă

$Q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală (conform SR 1343/1-06 si STAS 1478-90)

N(i) = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unităţi specifice :

Ni -1 -	personal	20
Ni -2 -	clienti	74
Ni -3 -	spalari tir	10 buc/zi
Ni -4-	locuri cazare	30
Ni -5 -	locuri restaurant	100/zi

qs(i) = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pe zi

qs(i)1 = 60 l/om xzi

qs(i)2 = 15 l/om xzi

qs(i)3 = 800 l/tir

qs(i)4 = 150 l/omxzi

qs(i)5 = 44 l/loc xzi

1.2. Debitul zilnic maxim, $Q_{zi\ max}$, reprezentând valoarea maximă a volumelor de apă utilizate zilnic în decursul unui an

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \right)$$

Unde K_{zi} = coeficientul de uniformitate zilnică =1.30

1.3. Debitul orar maxim, $Q_{orar\ max}$, reprezentând valoarea maximă a debitului orar de apă din perioada de consum maxim

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \times K_{o\ (i)} \right)$$

Unde K_o = coeficientul de neuniformitate orară =3.00

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$

	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	11.21	14.57	1.82
apă pentru nevoi tehnologice	8.00	10.40	1.30
TOTAL	**19.21**	**24.97**	**3.12**
TOTAL (l/s)			**0.86**

Cerinta de apa	cerinta de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	13.02	16.92	2.11
apă pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.50
TOTAL	**22.31**	**30.00**	**3.61**
TOTAL (l/s)			**1.00**

2. Consumul de apa anual

Necesar anual de apa	Q n anual min• (30%) mc	Q n annual med (mc)	Q n annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1228	4092	5322
apă pentru nevoi tehnologice	876	2920	3796
TOTAL	**2104**	**7012**	**9118**

Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1418	4752	6176
apă pentru nevoi tehnologice	1017	3391	4474
TOTAL	**2435**	**8143**	**10650**

3. Combaterea incendiului

debitul de incendiu exterior este: q_e **= 5 l/s,** iar numărul de incendii simultane este

A. Dimensionare rezervorului de înmagazinare de apă

Rezervoarele de înmagazinare trebuie să asigure:

- rezerva protejată – volumul rezervei intangibile de incendiu;

$V_{RI} = V_i + V_{cons}$

- Necesarul de apă pentru combatere efectivă a incendiului din exterior:

$V_i = 3,6\ Q_{ie}\ T_e$

$V_i = 3,6 \times 5 \times 3 = 54\ m^3$

- Necesarul de apă pentru consumul la utilizator pe durata stingerii incendiului

$V_{cons} = a\ Q_{orar\ max}\ T_e$

Vcons =3.12 mc

rezervă stins incendiu	m^3	54
rezervă consum pe durata incendiului	m^3	4
rezerva intangibilă	***m^3***	***54***
TOTAL Vinc + Vcons	**m^3**	***58***

- Necesarul de apă pentru refacerea rezervi de incendiu

Q ri= Vri/ TRI =58/24 =2.42 mc/h =0.67 l/s

2. Canalizare menajera

Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/2006

Qu = C (mc/zi -- mc/h), în care: C= debitul cerintei de apa

Restitutie apa uzata	cerinta de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
pentru nevoi gospodăreşti	13.02	16.92	2.11
pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.50
TOTAL	**22.31**	**30.00**	**3.61**
TOTAL (l/s)			**1.00**

3. Restitutia anuala de apa

Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1418	4752	6176
apă pentru nevoi tehnologice	1017	3391	4474
TOTAL	**2435**	**8143**	**10650**

DEBITUL DE CALCUL PENTRU APELE METEORICE,
se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

Q c = m x i x∑Φ x S c l/s în care:
m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.
i p% =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare → i p%, = 165 l/s x ha
Ø= coeficient de scurgere
Ø1= coeficient de scurgere = 0,90
Ø2= coeficient de scurgere = 0,70
Ø3= coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 =suprafaţa construita 12670.2 mp =1.26702 ha
Sc 2 =suprafaţa pavaje + platforme 23228.70 mp = 2.32287 ha
Sc 3 =spatii verzi 6335.10 = 0.63351 ha

$$Ø=\frac{0.90x1.26702+ 0.7x2.32287 + 0.15 x0.6335}{1.26702+2.32287 +0.63351} = 0.67 \text{ valoare medie ponderata}$$

Q max p% =0.8 x130x0.67 x 4.2234 = 294.28 l/s

3.6.5. Alimentare cu apă în caz de incendiu

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările şi completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranţi, iar pentru stingerea din exterior a incendiului pentru staţia distribuţie carburanţi, este necesar un debit de apa de 5 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 54 mc.

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, racord pentru sorbul pompei, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la maşina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalaţia de hidranţi exteriori se compune din: 1 pompă activă, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din reţeaua furnizorului

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din staţia de pompare, automatizare care funcţionează astfel:

- In cazul unui incendiu, prin acţionarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menţinere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face faţă şi intră automat în funcţiune pompa de hidranţi.
- Pompa de incendiu se opreste manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă" sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul staţiei de pompare pentru stingere.

Alimentarea cu apă a hidrantului exterior se asigura de la conducta de apă pentru incendiu din ţeava de polietilenă de înaltă densitate PEID, PN10, PE100. De 110 mm

Hidrantul exterior propus este de tip suprateran, DN 80mm, PN10.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă" sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul staţiei de pompare pentru stingere.

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

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

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

3.6.7. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea investiţiei se configurează necesitatea extinderii reţelei de distribuţie publică cu un cablu subteran LES 20 kV, alimentat din reţeaua publică aeriană LEA 20kV, aparţinând Enel, existentă în zonă şi amplasarea unui punct de conexiune şi măsură la limita proprietăţii.

Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasa tensiune de la postul de transformare din zona autostrazii la aproximativ 1,1 km de amplasamentul noului spatiu de servicii, aflat in zona A1 la km 539+720 CLIPPER C 1250 kVA, cu cabluri subterane LES 0,4kV. In acest fel se da posibilitatea consumatorului de a incheia contract de furnizare individual un BMPT, conform plansei anexate.

Alimentarea cu energie electrică a fiecarui obiectiv se va realiza de la BMPT-ul propus in fata amplasamentului.

Caracteristicile energetice a fiecarui obiectiv aproximativ: Pi = 60,0 kW; Psa = 48 kW; U = 400 / 230 V; cos ϕ = 0,92; f = 50 Hz.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: Pi = 250,0 kW; Psa = 200,00 kW; U = 400 / 230 V; cos ϕ = 0,92; f = 50 Hz.

Racordarea fiecarui BMPT realiza cu cablu tip CYAbY – F 4X180+1X120 mm2.

Din tabloul electric al fiecarui beneficiar prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 × 2,5 mm2, şi conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm2 se vor alimenta receptoarele existente, prize şi iluminat, urmand ca prin circuite trifazate sa se alimenteze toti consumatori de forta.

In amplasament se prevede Iluminatul exterior care se va alimenta din BMPT-ul propus cu cablu CYABY-F montat in tub gofrat – 4 x 10 mmp.

Distribuţia în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuţie, tip distribuitor, cu montaj pe şină.

Sistemul de distribuţie în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecţie din PVC rezistent la fac montate în structura pereţilor obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echipează cu aparatură şi echipamente performante, cu grad mare de siguranţă în exploatare, calitate şi fiabilitate, şi se va lăsa spaţiu pentru dezvoltare ulterioară.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii si comert s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie pentru, un coeficient de utilizare 0,8 si un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a fiecarei clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu

conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

De mentionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii retelelor edilitare.

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

BREVIAR DE CALCUL

Dimensionarea instalatiilor eletrice de joasa tensiune presupune :

- Determinarea puterii absorbite si puterii de calcul pentru circuite si coloane;
- Determinarea curentului de calcul al circuitelor si coloanelor electrice;
- Determinarea curentului de scurtcircuit in diferite puncte ale instalatiei;
- Alegerea sectiunii conductelor sau a cablurilor electrice, pentru conditiile concrete de utilizare si de montare;
- Verificarea sectiunilor alese la pierderea de tensiune in functionare si in regim de scurta durata;
- Alegerea tuburilor de protectie pentru conductele electrice ale circuitelor si coloanelor;
- Alegerea caracteristicilor aparatelor de actionare, de protectie si de masura;
- Stabilirea traseelor circuitelor electrice;
- Organizarea si dimensionarea tablourilor electrice

1. Determinarea puterii instalate si a puterii de calcul

Puterea electrica absorbita, denumita conventional putere de calcul PC depinde de puterea instalata Pi si randamentul receptorului η, precum si de incarcarea lui - Ci.

Daca circuitul alimenteaza mai multe receptoare, trebuie sa se tina seama si de simultaneitarea acestora in functionare- CS. Puterea de calcul se va determina cu relatia :

$P_C = C_C \times P_i$ (1.1)

$C_C = C_i \times C_S$ (1.2)

2. Determinarea curentului de calcul

In cazul circuitelor monofazate pentru receptoare de iluminat si prize, curentul de calcul se determina cu relatia :

$I_C = P_i/(Uf \cdot \cos\rho)$ 180,00 (2.1)

Daca din acest circuit se alimenteaza un receptor de forta, curentul de calcul se stabileste cu relatia :

$I_C = P_i/(Uf \cdot \cos\rho \cdot \eta)$ 144,00 (2.2)

In cazul circuitelor trifazate pentru circuite de iluminat si de forta curentul se calculeaza cu relatia urmatoare :

$I_C = P_i/(\sqrt{3} \cdot Ul \cdot \cos\rho)$ (2.3)

Marimile de mai sus au urmatoarele semnificatii :

IC – Curentul de calcul;

P_i – Puterea instalata a circuitului;

Uf – Tensiunea de faza a circuitului;

Ul – Tensiunea de linie a circuitului;

cosΦ – Factorul de putere al circuitului;

η – Randamentul receptorului;

3. Verificarea sectiunii la cadere de tensiune

Pierderile de tensiune se determina cu relatiile :

- Pentru circuit monofazat, cu relatia:

$\Delta_u\% = [(2 \cdot 100/\gamma) \cdot U_{f2}] \cdot \Sigma [Pi \cdot l_i/S_i]$ (3.1)

- Pentru circuit trifazat cu relatia:

$\Delta_u\% = [(100/\gamma) \cdot U_{L2}] \cdot \Sigma [Pi \cdot l_i/S_i]$ (3.2)

Unde au mai fost utilizate urmatoarele notatii:

Δ_u % - pierderea de tensiune;

γ - conductivitatea materialului;

li - lungimea tronsonului de circuit, respectiv de coloana;

Si - sectiunea conductorului pe tronsonul de calcul.

Puterea simultana calculata TEG = 720 Kw

3.6.8. Gospodărie comunală

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Se va asigura în consecinţă, un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.

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

Lucrările propuse nu influenţează semnificativ regimul apelor de suprafaţă sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Propunerile şi măsurile de intervenţie - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- Apele pluviale de pe acoperişul clădirilor, cele de pe copertine şi apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional pe spaţiul verde, sau canalzate printr-un sistem de camine şi conducte într-un bazin de retenţie cu grup de pompare, propus in incinta.
- Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona statiei de distributie carburanti, vor fi trecute prin trape de namol, si impreuna cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separador de hidrocarburi si uleiuri, astfel încât apele rezultate să se incadreze in prevederile NTPA 001/2002, şi vor fi evacuate gravitational în bazinul de retenţie pentru apele pluviale propus în incintă.
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita – în combinaţie cu precipitaţiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele pluviale de pe acoperişul clădirilor, cele de pe copertine şi apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional pe spaţiul verde, sau canalzate printr-un sistem de camine şi conducte într-un bazin de retenţie cu grup de pompare, propus in incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona statiei de distributie carburanti, vor fitrecute prin trape de namol, si impreuna cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separador de hidrocarburi si uluiuri, astfel încât apele rezultate să se

incadreze in prevederile NTPA 001/2002 , şi vor fi evacuate gravitational în bazinul de retenţie pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenţie, apele pluviale vor fi folosite pentru intretinerea platformelor şi pentru stropirea spaţiilor verzi

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă şi garnitura din cauciuc, dn. 200-315 mm, montate îngropat sub limita de îngheţ, la adâncimii cuprinse între 100cm şi 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.7.4. Colectarea deşeurilor

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

După colectare, toate deşeurile sunt transportate şi depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Zonă verde cu rol de protecţie

Sunt propuse zone verzi cu rol de protecţie pentru a delimita zona propusă faţă de zona de locuinţe, si de terenurile arabile.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

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

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

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

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

Se vor extinde reţelele tehnico-edilitare.

3.9. SOLUŢII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCŢIONALITĂŢILOR

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

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituţiile avizatoare.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.10.1. Tipuri de proprietate teren

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

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

3.10.2. Circulația terenurilor

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

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

Conform planșei de Reglementări urbanistice nu sunt evidențiate cedări de teren, schimburi de teren, etc.

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

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

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

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

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

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

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

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

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

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

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

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

Întocmit
Arh. Alexandra CORNEA

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI RLU AFERENT
AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (AL) CALEA 1 LA KM 539+720

Date de recunoaştere

DENUMIREA PROIECTULUI	**PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI RLU** **AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720**
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 şi 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR	**S.C. ROWO S.R.L.**
PROPRIETAR	**S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	**S.C. CONSINUS ALTA PROIECT S.R.L.** **IUHASZ CSABA**
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**ETAPA III**
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	**554/2023**
NR. PROIECT SUBRPOIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	**Mai 2023**

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Hotărârea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică naţională sau locală, precum şi alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât şi din extravilan, şi cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acţiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine **ACT DE AUTORITATE** al administraţiei publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ŞI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întăreşte şi detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal şi se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările şi completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG MUNICIPIUL ARAD aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole şi articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii şi comerţ, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumerota articolele RGU păstrând ordinea cadrului conţinut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 şi Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism- Competenţele de avizare şi aprobare a acestora" din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative şi normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică şi relaţionată.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafaţă de 42.234,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta şi Planşa nr. 03- Reglementări urbanistice zonificare.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafaţa de **42.422,00 mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de** CF nr. 307074 şi 306756,. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea de **PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE**, şi la amenajările aferente investiţiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spaţii verzi, necesare construcţiilor propuse.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiţie sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât şi la zona de servicii, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările şi spaţiile verzi.
- Reglementarea funcţională – zone funcţionale dominante, subzone, funcţiuni compatibile, funcţiuni permise cu condiţii, funcţiuni interzise
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate
- Stabilirea de interdicţii sau restricţii de construire temporare sau permanente
- Propunerea de realizare a investiţiei va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător şi a mediului construit existent, cât şi continuitatea dezvoltării zonei
- Corelarea documentaţiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) Construcţii noi:
   - Construcţii pentru servicii/comerţ (staţie carburanţi, staţie încărcare electrică pentru autovehicule, spaţii de cazare-hotel, restaurant, service auto, spălătorii auto, vulcanizare, panouri solare, spaţii de recreere şi facilităţi de agrement pentru şoferi, construcţii de cabine-poartă de control, copertine, şi funcţiuni complementare: dotări ale incintelor propuse), în regim de înălţime maxim P+3Etaje;

b) Construcţii tehnico edilitare;

c) Împrejmuiri perimetrale;

d) Racorduri la reţelele tehnico-edilitare din zona studiată şi la reţele de incintă;

e) Amenajarea incintei cu circulaţii carosabile, platforme, parcări, alei pietonale şi spaţii verzi şi plantate;

f) Parcare securizată va cuprinde o platformă carosabilă cu aproximativ 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate zonei de servicii şi de comerţ, drumuri de incintă şi accesul autospecialelor de

intervenţie 6m;.

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

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ŞI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCŢIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile, precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planşa 03A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi şi acte normative privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor;
- Norme şi standarde tehnice care fundamentează amplasarea şi conformarea construcţiilor în acord cu exigenţele de realizare a stabilităţii, securităţii şi siguranţei în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului şi a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcţii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiată, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea şi detalierea sub formă de prescripţii (permisiuni şi restricţii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ şi se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condiţiile de amplasare, conformare şi echipare a construcţiilor precum şi la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate care fac parte din intravilanul municipiului Arad având în prezent destinația de teren arabil.

- Intervenții la Autostrada A1, în vederea realizării accesului auto intrare-iesire.
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în in incintele studiate - zonă servicii, comerț, cazare – **în concordanță cu funcțiunile admise în zonă,**
- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanisitic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

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

<u>Incinta propusă</u> pentru reglementare are suprafața de 42.422,00 mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de cf nr. 307074 și 306756,. intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la REALIZAREA SPATIILOR DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SPĂLĂTORIE AUTO, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE), **și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.**

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a terenurilor, fapt ce va genera un ansamblu coerent în zona autostrăzii, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă agricolă, (terenuri arabile în intravilan).
- Autostrada si drumuri de exploatare
- La nord –est de incinta cu propuneri este o zona rezidentiala.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noilor construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițților impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a se evita prejudicierea activităţilor agricole.

Art. 4. Suprafeţe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare judeţ.

Art. 6. Resurse de apă şi platforme meteorologice

- Nu este cazul.
- Pe fiecare amplasament se propune un puţ forat pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădiri, pentru refacerea rezervei de incendiu şi pentru întreţinerea zonelor verzi şi carosabile.
- In jurul puţurilor forate se va institui o zonă de protecţie sanitară conform HG 930/2005 pentru a prevenii contaminarea apei.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 8. Protejarea patrimoniului natural construit

- Se vor respecta condiţiile Avizului emis de Ministerul Culturii şi Identităţii Naţionale– Direcţia Judeţeană pentru Cultură Arad

2.2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.

Se vor respecta condiţiile impuse prin avizele de amplasament, conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Se vor respecta condiţiile **Avizului De Amplasament nr. 2508 din 13.02.2023, emis de Compania de Apă Arad S.A.,**

Se vor respecta condiţiile **Avizului De Amplasament nr. 15792820 din 21.02.2023, emis de E-Distribuţie Banat.**

Se vor respecta condiţiile **Avizului De Amplasament nr. 148 din 13.06.2023, emis de Orange Romania Communications.**

Se vor respecta condiţiile **Avizului De Amplasament nr. 83 din 26.05.2023, emis de RDS&RCS.**

Se vor respecta condiţiile **Avizului De Amplasament nr. 214089024 din 03.02.2023, emis de DELGAZ grid S.A..**

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 11783 din 14.02.2023, emis de TRANSGAZ S.A.**

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 1890 din 07.02.2023, emis de TRANSELECTRICA S.A.**

Se vor respecta condițiile **notificării de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 40 din 30.01.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad.**

Se vor respecta condițiile **Acordului privind securitatea la incendiu, nr. 322 302 din 14.02.2023 emis de ISU Arad**.

Se vor respecta condițiile **Acordului privind protecția civilă, nr. 322 303 din 14.02.2023 emis de ISU Arad**.

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu, nr. 470084/S4/ȘV/30.12.2021 emis de Inspectoratul General Al Poliției Române Direcția Rutieră.**

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu, nr. 340/701din 23.12.2021 emis de C.N.A.I.R. Serviciul A.V.Z.D.N.**

Se vor respecta condițiile **notificării de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 40 din 30.01.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad.**

Se vor respecta condițiile **Avizului de Gospodărire A Apelor Române** nr. 14/ 06.03.2023, emis de **Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Mureș.**

Se vor respecta condițiile **Avizului** nr. 16/ 17.02.2023, emis de **ANIF, Filiala Teritorială de I.F. Arad.**

Se vor respecta condițiile **din Decizia etapei de încadrare** nr. 5225 din 28.03.2023, emis de **APMA.**

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu, nr. 33/U/02.02.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad.**

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu, nr. 3587/22.03.2023 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.**

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu, nr. 17313/13.02.2023 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale – Unitatea Militară 0500 București.**

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona de studiu sunt interzise construcţiile cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinaţia de zonă predominantă de zonă agricolă.

Art. 12. Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

- Sunt permise orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.
- Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesaţi.
- Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi, din corelarea cu celelalte reguli de bază şi din care rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi conditionată de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuării in parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesati.

Art. 13. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

(2) Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

Se vor respecta condiţiile impuse prin avizele de amplasament obţinute conform Certificatului de Urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 pentru PUZ şi RLU Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720.

Funcţiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă de servicii în regim de înălţime maxim P+3E.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile, astfel:

ZS – ZONA DE SERVICII ȘI COMERȚ

- P.O.T. minim 5%,
- P.O.T. maxim 30%,
- C.U.T. maxim 1,20 pentru regimul maxim de înălțime P+3Etaje

Calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga incintă.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa 03 Reglementari urbanistice zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: rețea de alimentare energie electrică, telecomunicații, rețea alimentare gaze naturale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art. 16. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort pshologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita exclusiv la nord.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de

către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri locale, de exploatare și autostrada A1.
- Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Accesul rutier pentru zona propusa pentru reglementare se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

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

- Retragerea minimă admisă variază de la 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare; respectiv min. 50 m fata de marginea santului autostrazii A1.

Utilizări permise

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

În zona studiată există canale aflate în administrarea CNAIR.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- Regimul de aliniere este limita convenţională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de am plasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea faţadelor existente, împrejmuiri, etc).
- În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Conform planşă anexă – 03A Reglementări urbanistice zonificare:

- Retragerea minimă admisă este variată de la 34,46 m la 37,65 m faţă de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), respectiv 50,00m faţă de marginea şantului autostrăzii, cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare
- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m faţă de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m faţă limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente faţă de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcţii tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcţii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcţie sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 9,00m faţă de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcţia ia forma şi destinaţia unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcţii tehnico edilitare, copertine, construcţii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcţiilor în zona de protecţie a autostrăzii pe retragerea de 50,00m faţă de marginea şantului autostrăzii, respectiv 34,46 m faţă de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcţia ia forma şi destinaţia unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcţii tehnico edilitare, copertine, construcţii de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcţie sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
- distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei cele mai înalte, distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele;
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m);
- Construcţiile se vor putea realiza în regim înşiruit, cuplat sau independent cu condiţia ca distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- Distanţanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanţanţa minimă obligatorie faţă de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condiţiile privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de reţele edilitare.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform ***anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.***

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Poziţionarea şi rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face în corelare cu trama de drumuri interioare, astfel că manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stânjenite.
- Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă;
- Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Autorizarea execuţiei construcţiilor se face doar în cazul asigurării posibilităţiilor de acces la drumul public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor şi protectiei civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul rutier la zona de servicii cu functiuni mixte servicii, comerț și unități de cazare (hotel, motel), se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

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

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

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

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

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

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

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

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

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 3.50 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea incepe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad si se termina la km 539+347-km 540+397 (directia de mers).

Dupa parasirea autostrazii participantul la trafic va putea intra in parcarea securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehiculului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenjata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 7,00 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spatiului destinat pentru parcarea securizata pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane si cai de circulatie interioara. Atat platformele de parcare cat si caile de circulatie interioara vor fi realizate cu o structura rutiera rigida cu imbracaminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exacta a dalei de beton si a straturilor de

fundatie a structurii rutiere se va determina in urma unui calcul de dimensionare care va tine cont de conditiile de teren.

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

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajte oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita inscrierea autocamioanelor in spatiul destinat parcarii. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

In interiorul spatiului securizat pentru parcare se prevad si urmatoarele:

- amenajarea unor cladiri destinate soferilor cu functiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamioanelor.

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

Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii, iar la intrari se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

La subtraversare cablurilor ITS si de alimentare cu energie electrica se prevede montarea unor tuburi metalice de protectie a acestora.

Accesul catre spatiul de servici va fi presemnalizat pe autostrada corespunzator. Totodata se vor amplasa la distante corespunzatoare panouri de informare a participantilor la trafic despre capacitatea libera a spatiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzatoare normativelor in vigoare si se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

Caile de circulatie pe platforma de parcare destinata autoturismelor vor fi amenajate cu o structura rutiera elastica cu imbracaminte asfaltica. Platformele de parcare se vor amenaja cu imbracaminte din dale de beton. Structura rutiera va fi dimensionata corespunzator tinand cont de conditiile de teren.

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

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

- Drumurile de incintă (circulaţie privată)

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

Art. 24. Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**- Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului.
- **Utilizări admise cu condiții** - Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.
- **Utilizări interzise** - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică,sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2) Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile 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 consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(4) Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 27. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a oraşului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) şi 2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică.
Beneficiarii construcţiilor pot fi obligaţi, pe bază de contract, după obţinerea avizului organelor administraţiei publice specializate, să prelungească reţelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea reţelelor publice existente sau să construiască noi reţele.

(4) Indiferent de modul de finanţare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

(5) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Art. 28. Parcelarea

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziţia faţă de căile de comunicaţie şi echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanţă cu folosinţa lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să indeplinească următoarele condiţii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme şi dimensiuni ale loturilor care sa permită amplasarea unor construcţii pe suprafaţa lor, cu respectarea regulilor de amplasare şi conformare din prezentul regulament.
- Se va putea dezmembra astfel încât fiecare construcţie/teren împreună cu dotările aferente şi cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverşilor operatori, cu respectarea condiţiilor de servitute şi parcelare.

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă şi de protecţia mediului.

(2) Clădirile pot fi dipuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.

(3) Este posibilă parcelarea loturilor cu condiția să se respecte indicii propuși prin documentația de urbanism. Calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga incintă reglementată prin P.U.Z.

(4)

Art. 29. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este:

- Construcții maxim P+3E față de cota +0,00

  Hcoama = 22,00m
  Hcornișă = 20,00m
  Hmax = +22,00m (133,94 NMN)
  COTA +0,00 = 111,94 NMN
  Cota terenului sistemtatizat 111,40 NMN

- Pentru Mijloacele de pubicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (139,94 NMN) față de cota +0,00

REGIM MAXIM DE INALTIME +28,00 m (139,94 NMN)

COTA +0,00 = 111,94 NMN

COTA TERENULUI SISTEMTATIZAT 111,40 NMN

COTA TERENULUI NATURAL este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

Art. 30. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii

aspectului arhitectural al construcţiilor sau al zonei înconjurătoare.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ şi RLU, în funcţie de destinaţia construcţiilor admise pentru autorizare directă, şi se va concretiza la faza de autorizaţie de construire.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art. 31. Parcaje

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor faţă de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanţelor necesare securităţii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările şi ieşirile la parcaje şi garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulaţie fluentă şi să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru construcţiile cu funcţiuni comerciale şi servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiţi pentru unităţi de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiţi pentru unităţi de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiţi pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiţi pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajaţi, vizitatori şi pentru aprovizionare, proporţional cu dimensiunile şi capacitatea construcţiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcţie în parte.

Pentru construcţii administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

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

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Notă:

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă, minim 2 locuri de parcare.

Conform propunerii de mobilare reprezentată pe planșa 05 A ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE , în incinta propusă pentru reglementare se vor asigura următoarele locuri de parcare:

Pentru -Parcarea securizată

- 50 locuri de parcare pentru autocamioane,

Pentru –Spațiile de cazare

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Stația de distribuție carburanți

- 14 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Restaurant

- 18 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pe lângă aceste parcări se vor asigura 6 locuri pentru încărcare electrică rapidă pentru autoturisme, respectiv 4 locuri de parcare pentru autocamioane.

Numărul total de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44 .

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

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

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

Art. 32. Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.
- Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de protecție aferentă se recomandă amenajarea de drumuri de incintă, platforme, parcări, constructii tehnico edilitare, rețele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

- Este admisa edificarea construcţiilor în zona de protecţie a autostrăzii pe retragerea de 34,46 m, respectiv 37,65 m faţă de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cât timp construcţia ia forma şi destinaţia de construcţii edilitare, împrejmuire, panouri publicitare, totem, circulaţi auto, pietonale şi zone verzi. Orice construcţie sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeaţă, cu arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire.
- În incintele propuse pentru servicii si comert, cazare sunt prevăzute spaţii verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spaţii verzi compacte, în procent de minim 15% din suprafaţa incintei studiate.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 33. Împrejmuiri

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinţă transparente, cu o înălţime maximă de 2,60m şi soclul, acolo unde este realizat, cu înălţimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale şi posterioare a clădirilor pot fi opace, înălţimea maximă va fi de 2,60m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare şi protecţie a circulaţiei auto şi pietonale şi vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condiţiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

2.4. DISPOZIŢII FINALE

Art. 34. Litigiile

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcţională

Art. 1. Unităţi şi subunităţi funcţionale

Unităţi şi subunităţi funcţionale conform Reglementări urbanistice zonificare, planşa 03 A.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor PUZ şi RLU, în funcţie de destinaţia construcţiilor admise pentru autorizare directă, şi se va concretiza la faza de autorizaţie de construire.

Funcţiunea dominantă este de servicii.

ZS

- **Zonă de Servicii/ comert** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de

agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse, elemente publicitare, Totem)

Subzone:

S -construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulaţie;
- reţele tehnico – edilitare.

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale;
- spaţii verzi;
- construcţii, elemente publicitare, totem;

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- spaţii verzi amenajate;
- spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ şi de protecţie,
- plantaţii de protecţie;
- căi de comunicaţie
- acces carosabil şi pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- elemente publicitare, totem
- terenuri de sport şi spaţii de joc pentru copii;
- construcţii provizorii chioşcuri, pergole, gradene;
- construcţii temporare de alimentaţie publică şi comerţ; - construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenţie, reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, firide telecomunicaţii, iluminat public, gaz metan şi racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale
- reţele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

UTILIZĂRI PERMISE

- spaţii verzi;

- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale
- reţele edilitare;
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie inalta , inspre zona terenurilor arabile.

Art. 2. Obiective şi modalităţi de operare

Soluţia urbanistică a P.U.Z. modificator fost elaborată ţinând cont de următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât şi la zona de servicii, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările şi spaţiile verzi;
- Reglementarea funcţională – zone funcţionale dominante, subzone, funcţiuni compatibile, funcţiuni permise cu condiţii, funcţiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate;
- Stabilirea de interdicţii sau restricţii de construire temporare sau permanente;
- Propunerea de realizare a investiţiei va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător şi a mediului construit existent, cât şi continuitatea dezvoltării zonei;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului şi condiţiile de realizare a construcţiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere şi tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Corelarea documentaţiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Art. 3. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul unităţiilor şi subunităţiilor

Funcţiunea dominantă a unităţii este Zona de servicii (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) cu regim de înălţime maxim P+3E.

Funcţiunile complementare admise ale unităţii sunt:

1).Căi de comunicaţii
2). Spaţii verzi amenajate, de aliniament şi compacte
3). Platforme, circulaţii auto şi pietonale în incinta, parcări
4). Construcţii şi instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise –

- Instituţii servicii şi echipamente publice
- Staţie distribuţie carburanţi, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme.

- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităţiilor profesionale, tehnice, spaţii pentru ateliere – produse artizanale, şi servicii profesionale în acest domeniu
- spaţii de prezentare şi expunere, showroom auto
- Construcţii comerciale cu amănuntul de produse alimentare şi nealimentare, comerţ en-gros de produse alimentare si nealimentare,
- Alimentaţie publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Supermarket
- Spaţii de cazare (Hoteluri, moteluri), agenţii de turism
- Parcaje la sol Şi multietajate, staţionari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spaţii pentru administrare şi întreţinere, locuinţe de serviciu pentru personalul care asigura permanenţe sau securitatea unităţiilor).
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat
- Constructii pentru servicii de sanatate
- Constructii de agrement
- Sport şi recreere in spaţii acoperite
- construcţii specifice producţiei de energie electrică din surse regenerabile, construcţii tehnice, administrative - Panouri fotovoltaice: (destinaţia de producţie nepoluantă de energie electrică)
- dotări ale incintelor propuse (spaţii de protecţie şi aliniament în incinte, platforme circulaţii auto şi pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare- bransamente la reteaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc şi sport, spaţii verzi, amenajări sportive), elemente publicitare, totem.

Utilizări permise cu condiţii

- in zonele invecinate cu traseul autostrăzii A1 cu acordul administratorului autostrăzii
- pentru realizarea restaurantului peste autostrada cu acordul administratorului autostrăzii
- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţiilor şi confortul populaţiei, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Construcţii care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
  - Zone logistice, depozitare (constructii / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare şi nealimentare, destinate comerţului en-gros şi en detail).
  - Industrie nepoluantă
  - Alte activităţi care nu se încadrează in functiunea propusă în cadrul actualului PUZ.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările şi parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

Utilizări interzise

- Este interzisă desfăşurarea activităţilor industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităţiilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deşeurilor urbane.

4. Prevederi la nivelul unităţiilor şi subunităţiilor funcţionale

Funcţiunea dominantă este de servicii.

ZS - Zona de Servicii/ comert P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

S -construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicaţie rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulaţie;
- reţele tehnico – edilitare.

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

- circulaţii carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulaţii pietonale;
- spaţii verzi;
- construcţii;

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

UTILIZĂRI PERMISE

- - spaţii verzi amenajate;
- - spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ şi de protecţie,
- plantaţii de protecţie;

- - căi de comunicație
- – acces carosabil și pietonal;
- - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- -elemente publicitare, totem;
- - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- - construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie inalta , inspre zona terenurilor arabile.

UTILIZĂRI PERMISE

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

Bilanț teritorial în incinta propusă pentru reglementare

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil intravilan	42.422,00	100,00	0,00	0,00
02.	Zonă de servicii/comerț				
02.1	Construcții propuse (Construcții pentru servicii Și construcții tehnico edilitare)	0,00	0,00	12.726,60	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcări, parcari securizate, circulații pietonale	0,00	0,00	23.332,10	55,00
02.3	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	6.363,30	15,00
TOTAL GENERAL		42.422,00	100	42.422,00	100

P.O.T. minim propus = 5,00 %
P.O.T. maxim propus = 30,00 %
C.U.T. maxim propus = 1,20

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 34,46 m~37,65m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu exceptia copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a constructiilor tehnico edilitare
- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 9,00 m față limita de proprietate dinspre nord .
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta si construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, si restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 34,46 m, respectiv 37,65 m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înăltime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

- Distanţanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distanţanţa minimă obligatorie faţă de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- se vor respecta condiţiile privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de reţele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevăzute spaţii de parcare şi garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei şi de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Servicii

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

Construcţii comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Construcţii administrative

- Pentru construcţii administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

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

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

Construcţii şi amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi

conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

Notă:

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă, minim 2 locuri de parcare.

Conform propunerii de mobilare, în incinta propusă pentru reglementare se vor asigura următoarele locuri de parcare:

Pentru -Parcarea securizată

- 50 locuri de parcare pentru autocamioane,

Pentru –Spaţiile de cazare

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Staţia de distribuţie carburanţi

- 14 locuri de parcare pentru autoturisme,

Pentru –Restaurant

- 18 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pe lângă aceste parcări se vor asigura 6 locuri pentru încărcare electrică rapidă pentru autoturisme, respectiv 4 locuri de parcare pentru autocamioane.

Numărul rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44 .

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisibilă pentru construcţii cu funcţiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

- Construcţii maxim P+3E faţă de cota +0,00
  Hcoama = 22,00m
  Hcornişă = 20,00m
  Hmax = +22,00m (133,94 NMN)
  COTA +0,00 = 111,94 NMN
  Cota terenului sistemtatizat 111,40 NMN
- Pentru Mijloacele de pubicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (139,94 NMN) faţă de cota +0,00
  Cota +0,00 = 111,94 NMN
  Cota terenului sistemtatizat 111,40 NMN
  cota terenului natural este cuprins între 109 MNM şi 110,40 MNM.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate;
- minim 15 % din suprafaţa terenului.

A. Construcţiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinaţii:

A.I. Constructii ce acomodeaza urmatoarele functiuni:

1) servicii

- Staţie distribuţie carburanţi, service auto, spălătorie auto, vulcanizare, magazin piese de schimb autocamioane, staţii de încărcare rapidă pentru maşinile electrice.
- Spaţii de cazare, spaţii de recreere şi facilitati de agrement pentru şoferi, spălătorie haine, duşuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării, etc.
- pentru produse artizanale (în domeniul activităţiilor profesionale, tehnice, spaţii pentru ateliere – produse artizanale, şi servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom auto, spaţii de prezentare şi expunere
- agenţii de turism
- Parcaje la sol şi multietajate, staţionari auto
- Spaţii pentru administrare şi întreţinere, locuinţe de serviciu pentru personalul care asigura permanenţe sau securitatea unităţiilor).

2) Construcţii comerciale şi servicii publice

- -construcţii comerciale cu amănuntul de produse alimentare şi nealimentare, comerţ en-gros de produse alimentare şi nealimentare.

3) alimentaţie publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci

A.II. Clădiri administrative, birouri

A.III Construcţii de cult- lăcaşe de cult

A.IV. Construcţii de agrement:

1). Locuri de joacă

A.V. Construcţii de turism:

1) hotel 3 stele

2) motel 1-3 stele

A.VI. Construcţii şi amenajări sportive

1) Sport şi recreere în spaţii acoperite

A.VII. Unităţi de producţie – energie electrică – panouri fotovoltaice

1) panouri fotovoltaice

A.VIII. Dotări ale incintelor propuse:

1). Spaţii de protecţie şi aliniament în incinte

2). Platforme circulaţii auto şi pietonale în incinte, parking-uri

3). Construcţii şi instalaţii tehnico edilitare necesare incintei studiate

4). Elemente publicitare, totem

B. Construcţii permise cu condiţii

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrăzii
- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţiilor şi confortul populaţiei, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

C. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- Zone logistice, depozitare (constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comertului en-gros și en detail), producție.
  Industrie nepoluantă
  Alte activități care nu se încadrează in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ.

D. Construcții interzise în zonă:

1. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
2. Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie poluantă).
3. Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
4. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
5. Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

5. Unități teritoriale de referință

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI



N

FAZA **ETAPA III**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

01 INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

PROIECTANT GENERAL
PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SUBPROIECTANT
SIMPLU CADD S.R.L.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE	NUME [redacted] TURA	Scara 1:2000	
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI	Data:	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	Ianuarie 2023	
DESENAT	arh.Alexandra CORNE[redacted]	A2	

INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR
S.C. ROWO S.R.L.

PROPRIETAR
S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr.307074 si 306756, jud. Arad

Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA

Proiect Nr.: 554/ 2023

Proiect Nr.: 01 / 2023

Faza: ETAPA III

Plansa nr.: 01

SC PROARHITECTURA SRL RO 17754380 12/7/2217/2005 ARHITECTURĂ/URBANISM

CUIDO129650 12/18/2017 SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectura-Urbanism

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Gheorghe N. SECULICI arhitect-urbanist SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

FAZA — ETAPA III

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

02 SITUATIA EXISTENTA

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

RETELE EDILITARE

- LEA 110 KV
- LES 20KV
- LES 0,4 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA MARGINEA SANTULUI DE LA AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

Parcela (306756)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
140	523618.003	214090.925	236.244
141	523683.868	213864.048	11.517
142	523672.702	213866.868	35.987
143	523637.716	213875.295	21.217
144	523617.091	213880.271	1.207
145	523615.917	213880.553	203.194
146	523559.266	214075.690	60.681

S(306756)=13323.58mp P=570.046m

Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	523615.917	213880.553	18.743
147	523597.693	213884.932	17.453
148	523580.809	213889.354	14.960
149	523566.412	213893.420	19.944
150	523547.318	213899.182	23.875
151	523524.612	213906.561	5.838
152	523520.879	213911.050	19.999
153	523501.943	213917.483	5.873
154	523496.213	213916.193	30.901
155	523467.301	213927.099	17.452
156	523451.162	213933.740	19.943
157	523432.856	213941.652	17.442
158	523416.928	213948.760	19.950
159	523398.703	213956.876	19.945
160	523380.763	213965.591	17.452
161	523365.245	213973.576	17.454
162	523349.865	213981.829	8.244
163	523342.680	213985.872	3.179
164	523340.141	213987.785	3.179
165	523337.909	213990.048	3.179
166	523336.031	213992.613	3.179
167	523334.548	213995.425	1.586
168	523333.966	213996.900	2.179
169	523333.285	213998.970	2.180
170	523332.814	214001.099	2.187
171	523332.557	214003.271	2.901
172	523332.581	214006.172	3.382
173	523333.044	214009.522	101.077
174	523428.811	214041.853	134.772
146	523559.266	214075.690	203.194

S(307074)=29097.62mp P=761.644m

DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.

CIRCULATIA

Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezinta o disfunctionalitate.

Zona studiata nu are:

- spatii verzi
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora
- parcari si servicii pentru participantii din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa si canalizare:

Alimentarea cu apa

In zona studiata există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.

Canalizarea menajera si pluviala

In prezent, în zona studiata exista un sistem centralizat de canalizare menajera .

Alimentarea cu gaze naturale

In prezent, în zona studiata nu exista retele de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrica

In prezent, in zona studiata exista LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA

conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00
2.	ZONA DE SERVICII / COMERT		
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
	TOTAL	42.422,00	100,00

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA — ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR: S.C. ROWO S.R.L.

SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. — Arhitectură - Urbanism - Consultanță

PROPRIETAR: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe [redacted]	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	

Scara 1:2000

Data: Ianuarie 2023

A1

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad

Denumire plansa: SITUATIA EXISTENTA

Proiect Nr.: 554/ 2023

Proiect Nr.: 01 / 2023

Faza: P.U.Z. ETAPA III

Plansa nr.: 02

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Gheorghe N. [redacted] URBANIST

SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură-Urbanism

FAZA — ETAPA III

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATII CAROSABILE CU ACCES DIN AUTOSTRADA
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

RETELE EDILITARE

- LEA 110 KV
- LES 20KV
- LES 0,4 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA MARGINEA SANTULUI DE LA AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. P+3E - Hmax = +22,00m (133,94 NMN)
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
REGIM MAXIM DE INALTIME +28,00 m (139,94 NMN)
COTA +0,00 = 111,94 NMN
COTA TERENULUI SISTEMTATIZAT 111,40 NMN
COTA TERENULUI NATURAL este cuprins intre 109 MNM şi 110,40 MNM.
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de marginea santului autostrazii A1 -min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre est - min.9,00 m

ZS - **Zona de Servicii/ comert** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

S -construcţii comerciale, servicii, spaţii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII / COMERŢ				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.726,60	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.332,10	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.363,30	15,00
	TOTAL	42.422,00	100,00	42.422,00	100,00

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA — ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR: S.C. ROWO S.R.L.		Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.		Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe [redacted]		Data: Ianuarie 2023
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad

Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Faza: P.U.Z. ETAPA III

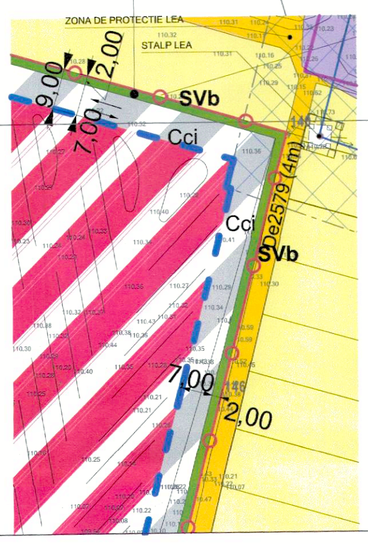
Plansa nr.: 03

SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură-Urbanism

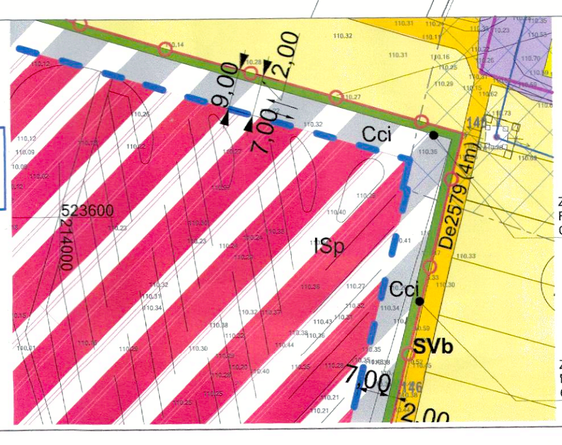
RUR Gheorghe N. SECULICI urbanist

[redacted]

Det. 1 Sc. 1:1000



Det. 2 Sc. 1:1000



ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2,00M CU VEGETATIE INALTA

ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE VECINATATI MIN. 2,00M CU VEGETATIE INALTA

FAZA **ETAPA III**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

N

km 540+397 SFARSIT PROIECT

Pana racordare l=75,00 m

km 540+322

Sector intrare flux l=150,00 m

Km 540+245

km 540+172

Banda accelerare l=370,00 m

Spre Nadlac

Spre Timisoara

303920

344758

344759

A 2530/13

km 539+812

km 539+802

km 539+782

De 2585

317016

341128

km 539+720

km 539+697

A 2551

316671

346188

317088

BYPASS ARAD INTRARE/IESIRE

Banda decelerare l=200,00 m

km 539+437

Sector iesire l=175,00 m

Cad 317017

De 2576

nr.cad. 317047

Canal

Posibila legatura la cvartalul zonei

Pana racordare l=75,00 m

Km 539+297 INCEPUT PROIECT

Km 539+327

cad. 317125

cad. 317393

km 539+247

Autostrada spre Nadlac

Autostrada spre Timisoara

306704

306705

bazin de acumulare apa

Km 539+147

Km 539+097

LEA 110KW

Ps 2571

INTRARE/IESIRE ARAD

Km 539+047

Km 538+997

Km 538+944

538+864

STR. CONSTITUTIEI

Indicator existent

spre Nadlac

Str. COLONISTILOR

Str. Sigismund Borlea

343716

301205

343717

306001

357341

355962

A2584/1

A2584/2

A2584/3

A2584/4

A2584/5

A2584/6

A2584/7

A2584/8

A2584/9

A2584/10

A2584/11

A2584/12

A2584/13

A2584/14

A2584/15

A2584/16

A2584/17

A2584/18

331304

A2584/20

A2584/21

A2584/22

De2579 (4m)

De2576

T 329 A 2530

T 332 A 2584

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

A. DOMENIU PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

B. PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI
- TERENURI PRORIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

RUR Gheorghe N. SECUICI arhitect-urbanist

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță			PROPRIETAR: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECUICI	[redacted]	Data:
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Ianuarie 2023
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad

Faza: ETAPA III

Plansa nr.: 04

Denumire plansa: PROPRIETATEA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

FAZA ETAPA III

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE

N

Det. 1
Sc. 1: 1000



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)
- IMPREJMUIRE PARCARE SECURIZATA PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARECARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA) - POSIBILA MOBILARE
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA
- MARCAJE SI SEMNE DE CIRCULATIE

RETELE EDILITARE

- LEA 110 KV
- LES 20KV
- LES 0,4 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA MARGINEA SANTULUI DE LA AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. P+3E - Hmax = +22,00m (133,94 NMN)
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
REGIM MAXIM DE INALTIME +28,00 m (139,94 NMN)
COTA +0,00 = 111,94 NMN
COTA TERENULUI SISTEMTATIZAT 111,40 NMN
COTA TERENULUI NATURAL este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM.
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de marginea santului autostrazii A1 -min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre est - min.9,00 m

ZS - **Zona de Servicii/ comert** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

S -construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII / COMERȚ				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.726,60	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.332,10	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.363,30	15,00
	TOTAL	42.422,00	100,00	42.422,00	100,00

Det. 2
Sc . 1:1000

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL **PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR S.C. ROWO S.R.L.		Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.		Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECUICI		Data: Ianuarie 2023
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1

TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720**

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, Jud. Arad

Denumire plansa: **ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE**

Faza: **P.U.Z. ETAPA III**

Plansa nr.: **05**

FAZA **ETAPA III**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

06 ILUSTRARE URBANISTICA







PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR: S.C. ROWO S.R.L.
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță			PROPRIETAR: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNE		A2

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad

Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect Nr.: 554/ 2023

Proiect Nr.: 01 / 2023

Faza: ETAPA III

Plansa nr.: 06

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Gheorghe N. SECULICI – arhitect-urbanist – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SIMPLU CADD S.R.L. – Arhitectură - Urbanism

SC PROARHITECTURA SRL – ARHITECTURĂ/URBANISM

FAZA ETAPA III

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

ED 1 **REGLEMENTARI EDILITARE**

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)
- LIMITA PARCARE SECURIZATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA MARGINEA SANTULUI DE LA AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

LEGENDA UTILITATI

- Conducta apa potabila existenta
- Conducta de apa potabila proiectata
- Conducta apa de incendiu proiectata
- Canal menajer proiectat
- Canal pluvial proiectat
- Canal pluvial cu hidrocarburi, proiectat
- Rigola pluviala proiectata, carosabila
- Hs — Hidrant suprateram de incendiu Dn. 80mm proiectat
- CV — Camin de vane pentru racordare propus
- CA — Camin de apometru propus
- RI — Rezervor apa pentru incendiu 54 mc, propus
- SPi — Statie de pompare pentru incendiu pt. 5 l/s, propusa
- SH — Separator de hidrocarburi si nisip propus , pentru debit de 5 l/s, conform SR EN 858, carosabil, clasa de sarcini D400
- TN — Trapa de namol din beton propusa
- RV — Rezervor vidanjabil , pentru apele uzate menajere, propus
- BP — Bazin de retentie pentru ape pluviale, propus
- SG — Bazin de retentie pentru ape pluviale, propus

- LEA 110 KV Linie electrica supraterana existenta
- LES 20KV Linie electrica subterana existenta
- LES 0,4 KV Linie electrica subterana existenta
- Cablu alimentare energie electrica 0,4 kVA 4x180+120 mmp - propus
- Cablu alimentare iluminat public - propus
- BMPT — Bloc de masura si protectie - propus
- TEG — Tablou electric general - propus
- Stalp iluminat - propus

Nota:

1. Înaintea începerii lucrărilor de săpătură antreprenorul va convoca toti detinătorii de retele supra si subterane, pentru identificarea acestora, în vederea evitării deteriorării lor la executia lucrărilor de terasamente pentru pozarea rețelelor.
2. Prezentul plan de situatie este insotit de planuri cu retelele de utilitati din amplasament, retele marcate de detinatorii acestora cu ocazia eliberarii avizelor de amplasament. Retelele de utilitati marcate pe planurile ce insotesc avizele sunt orientative si nu au evidentiate bransamente, racorduri, adancimi ori distante exacte fata de repere fixe. Pentru identificarea exacta a tuturor lucrarilor subterane, antreprenorul va efectua sondaje conform indicatiilor din memoriul tehnic și din listele de cantitati.
3. Modul de protejare sau deviere a lucrarilor subterane va fi stabilit de comun acord cu posesorii de utilitati, lucrarile putand fi reluate numai dupa aplicarea acestor masuri.
4. În timpul executiei si in exploatare, executantul si beneficiarul vor respecta prevederile legale în vigoare la data respectiva privitoare la protectia muncii, la siguranta circulatiei, precum si la toate indicatiile de detaliu din partea scrisa a proiectului. Se vor avea în vedere cu precădere Legea securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2006 precum și HG 300/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile, cu completarile și modificările ulterioare.
5. Toate lucrările de reabilitare și extindere a rețelelor se vor realiza cu mentinerea in functiune a sitemului pe intreaga perioada a executiei lucrarilor.
6. Prezentul plan de situatie nu este limitativ. Traseul conductelor poate fi modificat pe perioada executiei, in functie de elementele neprevăzute din teren, precum și in functie de pozitia exacta a utilitatilor urbane determinata in urma efectuarii sondajelor. Pentru aceasta, se vor respecta prevederile SR 8591-1/1997 privind distantele minime dintre retelele edilitare subterane precum și masurile de protejare a acestora stabilite de legislatia in vigoare.
7. Săpăturile vor fi executate conform specificatiilor din documentatia tehnică și a recomandarilor din studiul geotehnic. La executia excavatiilor se va tine cont de detaliile de sapatura din prezenta documentatie. Toate sapaturile vor fi protejate cu sprijiniri metalice. Se va tine cont de realizarea epusimentelor cu filtre aciculare pe toata lungimea retelei.
8. Cerintele de verificare: B9, Is.
9. Măsurătorile topografice au fost executate in sistem de proiectie Stereo 70
10. Amplasarea retelelor existente sunt conform avizelor de gospodarire subterana, traseele sunt orientative

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L., STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7, J2/477.2017, CUI RO37283429			PROPRIETAR: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 110 / 2023
SPECIFICATIE	NUME…	…MNATURA	Scara 1:2000 — Faza: ETAPA III
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe …ECULICI		Data: Ianuarie 2023 — Plansa nr.: ED_1
INTOCMIT	ing. Ionut NICOR…		
DESENAT	ing. Ionut NICORAS		A1

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad

Denumire plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

SC PROARHITECTURA SRL RO 17754300 J40/1727/2012 ARHITECTURĂ/URBANISM

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Gheorghe N. CULICI Architect-urbanist MEMBRU DE DREPT

RO 37283429 J2/477/2017 SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN NR. 7 ARAD, ROMÂNIA



N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

01 INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD S.R.L. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Ianuarie 2023		Plansa nr.: 01
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A2	Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA	

N

FAZA **ETAPA II**

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

02 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUM DE PAMANT
- CANALE
- LEA 110 KV
- STALP LEA 110 KV

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.
CIRCULATIA
Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezinta o disfunctionalitate.
Zona studiata nu are:

- spatii verzi
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora
- parcari si servicii pentru participantii din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

ECHIPAREA EDILITARA
Alimentarea cu apa si canalizare:
Alimentarea cu apa
In zona studiata există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.
Canalizarea menajera si pluviala
In prezent, în zona studiata exista un sistem centralizat de canalizare menajera .
Alimentarea cu gaze naturale
In prezent, în zona studiata nu exista retele de gaze naturale.
Alimentare cu energie electrica
In prezent, in zona studiata exista LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA

conform acte

IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00
2.	ZONA DE SERVICII		
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
	TOTAL	42.234,00	100,00

Parcela (317393)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
82	523125.745	214137.789	0.279
83	523125.943	214137.592	0.734
84	523126.595	214137.254	10.938
85	523135.091	214144.143	22.667
86	523151.456	214128.459	17.193
87	523163.972	214116.672	21.974
88	523180.691	214102.412	11.607
89	523173.955	214092.960	1.057
90	523174.511	214092.061	1.796
91	523175.860	214090.875	2.452
92	523177.706	214089.261	2.452
93	523179.556	214087.652	2.452
94	523181.410	214086.047	2.455
95	523183.270	214084.445	1.571
10	523184.461	214083.421	123.211
281	523297.487	214132.474	216.447
96	523237.821	214340.535	87.604
97	523164.174	214293.094	126.147
98	523058.068	214224.870	12.672
99	523058.980	214212.231	2.020
100	523060.248	214210.658	2.451
101	523061.791	214208.754	2.454
102	523063.340	214206.851	2.449
103	523064.890	214204.955	2.450
104	523066.446	214203.062	2.451
105	523068.007	214201.172	2.451
106	523069.573	214199.287	2.451
107	523071.143	214197.405	2.451
108	523072.718	214195.527	2.450
109	523074.297	214193.654	2.451
110	523075.882	214191.784	2.451
111	523077.471	214189.918	2.451
112	523079.065	214188.056	2.451
113	523080.663	214186.197	2.451
114	523082.266	214184.343	2.451
115	523083.874	214182.493	2.451
116	523085.486	214180.647	2.451
117	523087.103	214178.805	2.451
118	523088.724	214176.966	2.452
119	523090.351	214175.132	2.451
120	523091.982	214173.302	2.451
121	523093.617	214171.476	2.438
122	523095.248	214169.664	2.438
123	523096.897	214167.868	2.452
124	523098.560	214166.066	2.451
125	523100.227	214164.269	2.451
126	523101.898	214162.476	2.451
127	523103.574	214160.687	2.452
128	523105.255	214158.902	2.451
129	523106.940	214157.122	2.452
130	523108.629	214155.345	2.451
131	523110.323	214153.573	2.454
132	523112.023	214151.803	2.454
133	523113.725	214150.035	2.452
134	523115.429	214148.272	2.451
135	523117.137	214146.514	2.451
136	523118.850	214144.761	2.452
137	523120.567	214143.011	2.452
138	523122.289	214141.266	2.452
139	523124.015	214139.525	2.451

S(317393)=33756.67mp P=765.757m

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
10	523184.461	214083.421	0.885
11	523185.132	214082.844	2.452
12	523186.995	214081.250	2.452
13	523188.863	214079.661	2.452
14	523190.734	214078.076	2.453
15	523192.609	214076.495	2.452
16	523194.488	214074.920	2.453
17	523196.372	214073.349	2.452
18	523198.259	214071.783	2.453
19	523200.150	214070.221	2.448
20	523202.041	214068.667	2.448
21	523203.941	214067.123	2.453
22	523205.848	214065.580	2.452
23	523207.759	214064.043	2.452
24	523209.673	214062.510	2.453
25	523211.592	214060.982	2.453
26	523213.514	214059.458	2.452
27	523215.440	214057.940	2.453
28	523217.370	214056.426	2.453
29	523219.304	214054.917	2.445
30	523221.235	214053.418	2.446
31	523223.177	214051.931	2.452
32	523225.128	214050.445	2.453
33	523227.083	214048.963	2.453
34	523229.042	214047.487	2.453
35	523231.004	214046.015	2.452
36	523232.970	214044.549	2.453
37	523234.940	214043.087	2.453
38	523236.913	214041.630	2.453
39	523238.890	214040.178	2.452
40	523240.870	214038.732	2.452
41	523242.854	214037.291	2.453
42	523244.842	214035.854	2.453
43	523246.834	214034.423	2.453
44	523248.830	214032.997	2.453
45	523250.829	214031.575	2.452
46	523252.831	214030.159	2.453
47	523254.837	214028.747	2.453
48	523256.847	214027.341	2.453
49	523258.860	214025.940	2.452
50	523260.876	214024.544	2.453
51	523262.896	214023.153	2.453
52	523264.920	214021.767	2.453
53	523266.947	214020.386	2.453
54	523268.978	214019.011	2.453
55	523271.012	214017.640	2.453
56	523273.049	214016.274	2.453
57	523275.090	214014.914	2.453
58	523277.135	214013.559	2.453
59	523279.182	214012.208	2.454
60	523281.234	214010.863	2.452
61	523283.288	214009.523	2.453
62	523285.346	214008.188	2.453
63	523287.407	214006.858	2.453
64	523289.471	214005.533	2.453
65	523291.538	214004.213	2.453
66	523293.609	214002.898	2.453
67	523295.683	214001.589	2.452
68	523297.760	214000.285	2.453
69	523299.841	213998.986	2.450
70	523301.923	213997.694	2.462
71	523304.015	213996.396	2.453
72	523306.103	213995.108	2.453
73	523308.194	213993.826	2.453
74	523310.288	213992.549	2.453
75	523312.385	213991.277	2.453
76	523314.486	213990.010	1.336
77	523315.632	213989.323	16.598
78	523325.526	214002.650	3.950
79	523324.535	214006.474	21.804
80	523327.423	214028.086	108.596
81	523297.487	214132.474	123.211

S(1)=10199.97mp P=435.790m

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA (ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ)		BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță		PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME / SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI	Data: ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	Plansa nr.: 02
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	A1	Denumire plansa: SITUATIA EXISTENTA	

FAZA ETAPA II

PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine,imprejmuire,constructiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
- CAI DE COMUNICATII - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
- CANALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA

- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcari, amplasarea echipamente tehnico-edilitară, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
- CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

- ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV -18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUSI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

MAXIM

		EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	30,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
Spatiu verde: min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comert/ cazare /** P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

IS p-construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcari, parcare securizata, platforme

SVa - Zone verzi amenajate si compacte

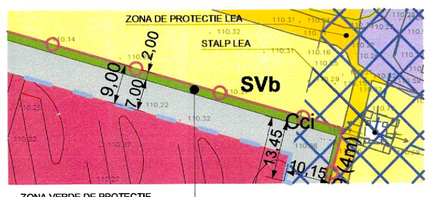
SVb - Zone verzi cu rol de protectie

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte

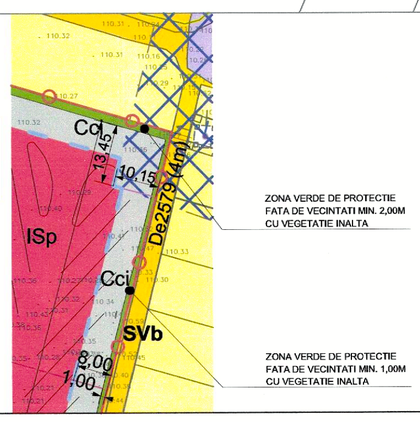
IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, CF nr. 306756:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS	PROPUS
1.	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2.	ZONA DE SERVICII				
2.1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
2.2	CIRCULATII AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA) , CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23.228,70	55,00
2.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	6.335,10	15,00
	TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

Det. 1 Sc. 1:1000



Det. 2 Sc. 1:1000



Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L. — Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				PROPRIETARI: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L. — Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 — Faza: ETAPA II Avize
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr.307074 si 306756, jud. Arad — Plansa nr.: 03
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A1	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE