

AS
17 MAI 2023



NR: 42092
DATA: 16/05/2023
COD: 20352

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

DI. SĂVAN

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.

S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.

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 în respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, 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.

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 AI CALEA I 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

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERCIAL
OFICIUL REGISTRULUI COMERCIAL
DE PE LANGA TRIBUNALUL ARAD

Firma: ROWO S.R.L.

Sediu social: ARAD, Calea AUREL VLAICU, Nr. 8/A, Bloc E.S., Scara B, Etaj P, Ap. 3, Județul ARAD

Activitate 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

Seria B Nr. 1614169

DIRECTOR,
SIMONA AUCIȚĂ JULEAN

[Redacted Signature]



FOAIE DE CAPĂT

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 (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 PROPRIETAR	S.C. ROWO 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@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 SUBPROIECTANT	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. DE [REDACTED]



**PROIECTANT SPECIALITATE
(ARHITECTURĂ)**

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.
ARH. ALEXANDRA CORNEA



**PROIECTANT SPECIALITATE
(DRUMURI)**

S.C. CONFINUS ALTA PROIECT SRL
ING. CSABA IUHASZ

INSTALAȚII SANITARE

S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.
ING. IONUȚ NICORAȘ



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Fișă de responsabilități
4. CUI
5. Certificat de urbanism Nr. 521 din 30.03. 2021
6. Extrase de Carte Funciară
7. Declarație acord schimbare categorie de folosință S.C. Westend Investment Group S.R.L. și 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. și data aviz
S.C. E-Distribuție 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 - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5225/28.03.2023
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322302/14.02.2023
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322303/14.02.2023
MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	470084/S4/SV/30.12.2021
Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1101/11.04.2023
Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3587/22.03.2023
Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	40/30.01.2023
Orange Romania Communications	148/13.06.2023
RDS	83/26.05.2023
Ministerul Culturii- Direcția Județeană 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
Circulația juridică a terenurilor | 04_A |
| 5. Ilustrare urbanistică - Posibilă mobilare | 05_A |
| 6. Ilustrare urbanistică | 06_A |
| 7. Reglementări edilitare | ED_1 |



Întocmit de
arh: **Alexandra CORNEA**



Duplicat

DECLARAȚIE

-----Subscrisa **SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Arad, [REDACTED] Judet Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/460/2019, CUI RO 28332000, reprezentată prin mandatar **NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN** cetățean român, [REDACTED], în municipiul Arad, jud. Arad, domiciliat în municipiul Arad, [REDACTED], identificat prin [REDACTED]

[REDACTED] SPCLEP Arad, având [REDACTED], conform Procurii speciale autentificate sub nr. 906/10.08.2021 la SPN Morariu din Arad, jud. Arad și subscrisa **SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL**, cu sediul social în Mun. București, Sectorul 1, Strada Jandarmeriei, Nr. 3F, Etaj 4, Ap. 24, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/4262/2022, atribuit în data de 07.03.2022, CUI 45754721, reprezentată prin asociat [REDACTED]

[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 suprafață totală de 28.977 (douăzecișioptmiiinouășuteșaptezecișisapte) mp din acte sau 29.098 (douăzecișinouămiiinouăzecișiopt) mp conform măsurători, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad și Cartea Funciară nr. 306756 – Arad, de sub A.1 cu nr. cadastral: 13622, constând din teren intravilan, în suprafață totală de 13.257 (treisprezecemiidouășutecincizecișisapte) mp din acte sau 13.324 (treisprezecemiitreisutedouăzecișipatru) mp conform măsurători, situat în intravilanul Mun. Arad, jud. Arad, **declaram pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de lege pentru cei ce fac declarații mincinoase că suntem de acord cu schimbarea categoriei de folosință a imobilelor descrise anterior, din arabil în curți construcții și cu întocmirea 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, conform Certificatului de urbanism nr. 521/30.03.2021 emis de Primăria Mun. Arad.** -----

-----Dăm prezenta declarație spre a servi la organele competente.-----
-----Tehnoedactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Morariu, într-un exemplar original, precum și 3(trei) duplicate, din care 2(două) duplicate s-au eliberat partii, azi, data autentificării. -----

Declarante

denumire
S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.
prin reprezentant
nume și prenume
[REDACTED]

denumire
S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
prin reprezentant
nume și prenume
[REDACTED]

-autentificarea pe verso-

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



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2492

Data 12. OCT. 2022

Morariu Patriciu Ion
notar public

-----În fața mea _____ notar public la sediul biroului, s-au prezentat:-----

1.) NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN cetățean 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, cetățean 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 înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele _____ anexe.-----

-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările și completările ulterioare,--

-----SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.-----

-----S-a perceput onorariul în sumă totală de 400 lei și T.V.A. în sumă totală de 760 lei, cu chit.nr. 44797 /2022.-----

-----Serviciile de publicitate imobiliară aferente prezentului act în sumă de _____ lei au fost achitate cu chitanța 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 aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,



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 Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/460/2019, CUI RO 28332000, reprezentată prin mandatar [redacted], cetățean 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,

și

----- 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] cetățean 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. București, Sectorul 1, în calitate de promitentă cumpărătoare, pe de altă parte.

----- Între părți a intervenit următorul contract, în următoarele condiții: -----

----- 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 suprafață de 21.211 mp din suprafața 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 folosință arabil, în suprafață totală de 29.098 (douăzecișinouămii nouăzecișiopt) 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 folosință arabil, în suprafață totală de 13.324 (treisprezecimii treisute douăzecișipatru) 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 prețul ferm, irevocabil, global și total de 250.000 (douăsutecincizecimii) EUR + TVA și se achită în LEI, conform cursului EURO al BNR din ziua plății, 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 plății făcându-se prin extrasul de cont, în termen de cel mult 30 (treizeci) de zile de la data finalizării proiectului constând din 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, 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 și subscrisa SOCIETATEA ROWO SRL, prin mandatar, declarăm că până la data semnării contractului de vânzare în formă autentică vom fi înregistrați 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).*

----- *Menționăm că imobilul este proprietatea subscrisei vânzătoare și o garantăm pe promitenta cumpărătoare pentru orice evicțiune totală sau parțială, 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 terță persoană fizică sau juridică și că nu există nici un litigiu dedus sau nu judecării cu privire la acest imobil, este în circuitul civil, nu este sechestrat sau indisponibilizat și nici nu am transmis în vreun alt mod folosința asupra acestuia, garantând-o pe promitenta cumpărătoare de evicțiune*

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

-----Promitenta cumpărătoare, *declar* că încheie prezenta promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare, împreună cu promitenta vânzătoare, pentru imobilul descris mai sus, prin care mă oblig să cumpăr, cu prețul și în termenul menționat, imobilul descris mai sus.-----

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

----- În cazul în care, vreuna dintre părți, după achitarea integrală a prețului, nu se va prezenta pentru autentificarea actului de vânzare-cumpărare, cealaltă parte poate solicita instanței de judecată să pronunțe o hotărâre judecătorească, care să țină 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 în mod expres ca până la data la care se va perfectă contractul de vânzare – cumpărare în forma autentică, să nu înstrăinez cu niciun titlu acest imobil nici unei alte persoane fizice sau juridice și nici să nu îl grevez cu vreo sarcină sau servitute.-----

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

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

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

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

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

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

-----Noi părțile, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale cu privire la declararea reală a prețului cât și sancțiunile actelor în situația declarării nereale a acestuia precum și ale Legii 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr.129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și dispozițiile Legii nr.70/2015.-----

-----Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, am înțeles întru totul efectele pe care le produce, precum și toate prevederile legale aplicabile, nefiind în vreo eroare de drept așa cum este ea definită de art.1207 alin 3 Cod Civil, notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele ce rezultă din el, constatând că actul corespunde voinței și condițiilor 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 și prenume

[REDACTAT]

PROMITENTĂ CUMPĂRĂTOARE

denumire

S.C. ROWO S.R.L.

prin reprezentant

nume și prenume

[REDACTAT]

ROMÂNIA

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



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 893

Data 1 9.APR 2023

Morariu Patriciu Ion
notar public

-----În fața mea _____ notar public la sediul biroului, s-au prezentat:-----

1.) _____ cetățean român, născut la data de 24 octombrie 1984, în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în municipiul Arad, _____ jud. Arad, identificat cu CI seria AR _____ 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.) _____ cetățean român, născut _____, în municipiul Arad, jud.Arad, domiciliat în _____, jud.Arad, identificat prin C.I. seria _____ 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. București, Sectorul 1,-----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele _____ anexe.-

-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările și completările ulterioare,-----

-----SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.-----

-----S-a perceput onorariul în sumă totală de 100 lei și 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 chitanța 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 aceeași forță probantă _____ și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

Nr. cerere 74334
Ziua 12
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100135699537



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:12011

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307074	29.098	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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, în 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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, CIF:28332000	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL, CIF:45754721	A1
53135 / 29/03/2023		
Act Normativ nr. 600, din 14/02/2023 emis de ANCPI;		
B12	se noteaza repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307074	29.098	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	29.098	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.743	2	3	17.453
3	4	14.96	4	5	19.944
5	6	23.875	6	7	5.838
7	8	19.999	8	9	5.873
9	10	30.901	10	11	17.452
11	12	19.943	12	13	17.442

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	19.95	14	15	19.945
15	16	17.452	16	17	17.454
17	18	8.244	18	19	3.179
19	20	3.179	20	21	3.179
21	22	3.179	22	23	1.586
23	24	2.179	24	25	2.18
25	26	2.187	26	27	2.901
27	28	3.382	28	29	101.077
29	30	134.772	30	1	203.194

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2023, 13:20

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 306756 Arad

Nr. cerere 74335
 Ziua 12
 Luna 05
 Anul 2023

Cod verificare
 100135699315



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:13622

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	306756	13.324	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, CIF:28332000	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL, CIF:45754721	A1
53129 / 29/03/2023		
Act Normativ nr. 600, din 14/02/2023 emis de ANCPI;		
B7	se noteaza repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

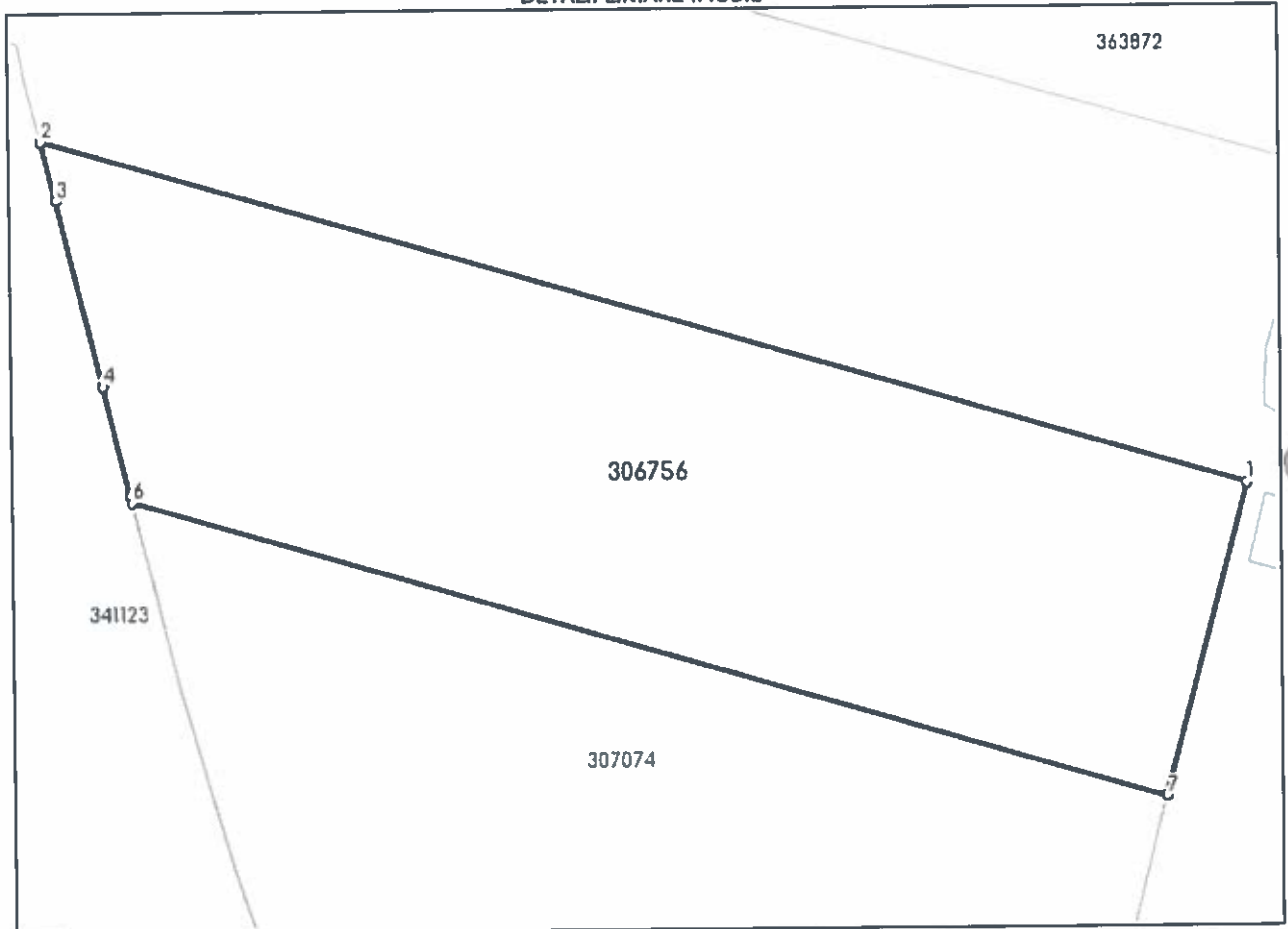
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
306756	13.324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	13.324	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și 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



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 [redacted]

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 construcții, cu modificările și ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE 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 obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere prelungire nr. 10191/09.02.2023

PRIMAR,

Călin Bibart
VICEPRIMAR
S
Lazar Faur



SECRETAR GENERAL,

cons. jr. Filipa Stancu

ARHITECT ȘEF,

Arh. Emilian Ștefan Ciupășiu

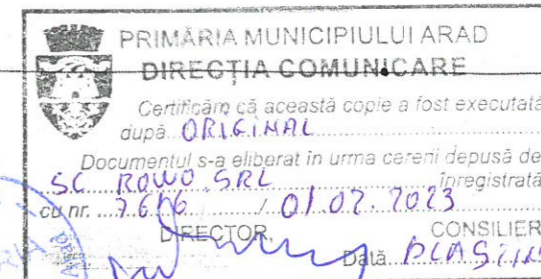
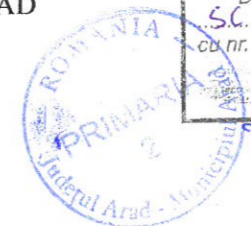
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de 128,88 lei, conform chitanței nr. 0261194 din 27.01.2023
Transmis solicitantului la data de 01.03.2023 direct/ prin poștă.

F.6

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 24693 din 29.03.2021



PMA-A4-12



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 521 din 30. MAR. 2021

În scopul :

Intocmire P.U.Z și 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 județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , 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 și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , INTRAVILAN, nr. F.N, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 307074 ARAD ; 306756 ARAD ;

TOP: CAD : 12011 ; CAD : 13622 ;

În temeiul reglementărilor documentației 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 construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri situate în intravilanul municipiului Arad proprietate privata ;
Suprafata de teren conform CF nr.307074 ARAD - S=28977m.p(masurata : 29098m.p) proprietari [redacted]
[redacted] și CF nr.306756 ARAD - S=13257m.p(masurata ; 13324m.p)

Se va reglementa diferenta de suprafata din CF și masuratori conform legii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenuri situate în intravilanul municipiului Arad, nereglementate din punct de vedere urbanistic ;
Categorica de folosinta : teren arabil în intravilan ;
Se solicita : Intocmire P.U.Z și 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 și 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 Patrimoniul 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 ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

PMA-A4-

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara 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) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/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

30. MAR. 2021

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. [redacted]

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

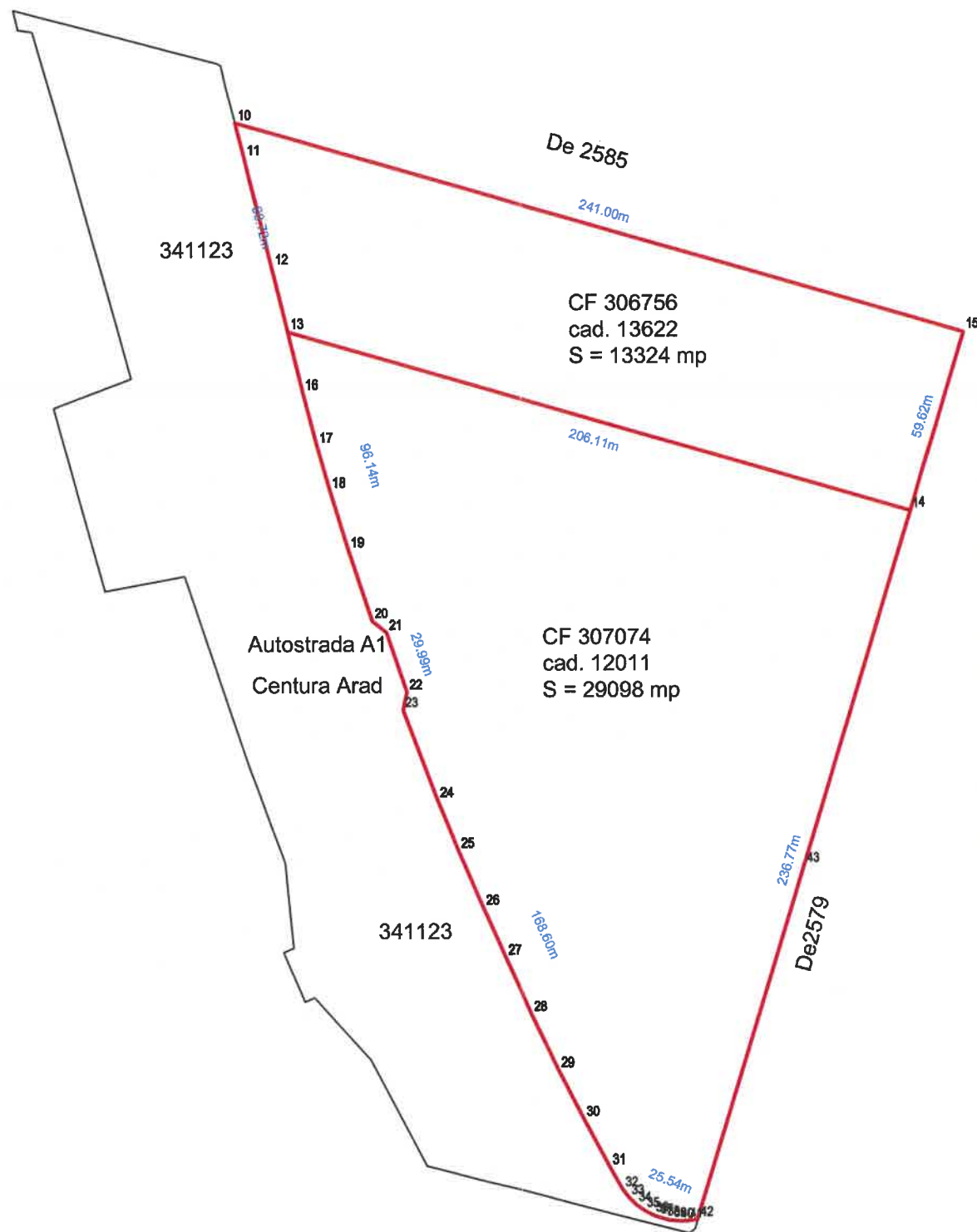
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de

30 MAR. 2021

Ing. Raducanu Sorin /

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
306756; 307074	42422	intravilan Arad,
Nr.Cartei Funciare	Unitatea Administrativ Teritoriala	
306756; 307074	Arad	



NOTA: "Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală."

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

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



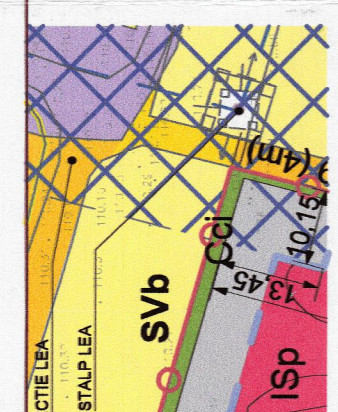
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 521 din...

CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-B), Nr. 0823 S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.

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

FAZA 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

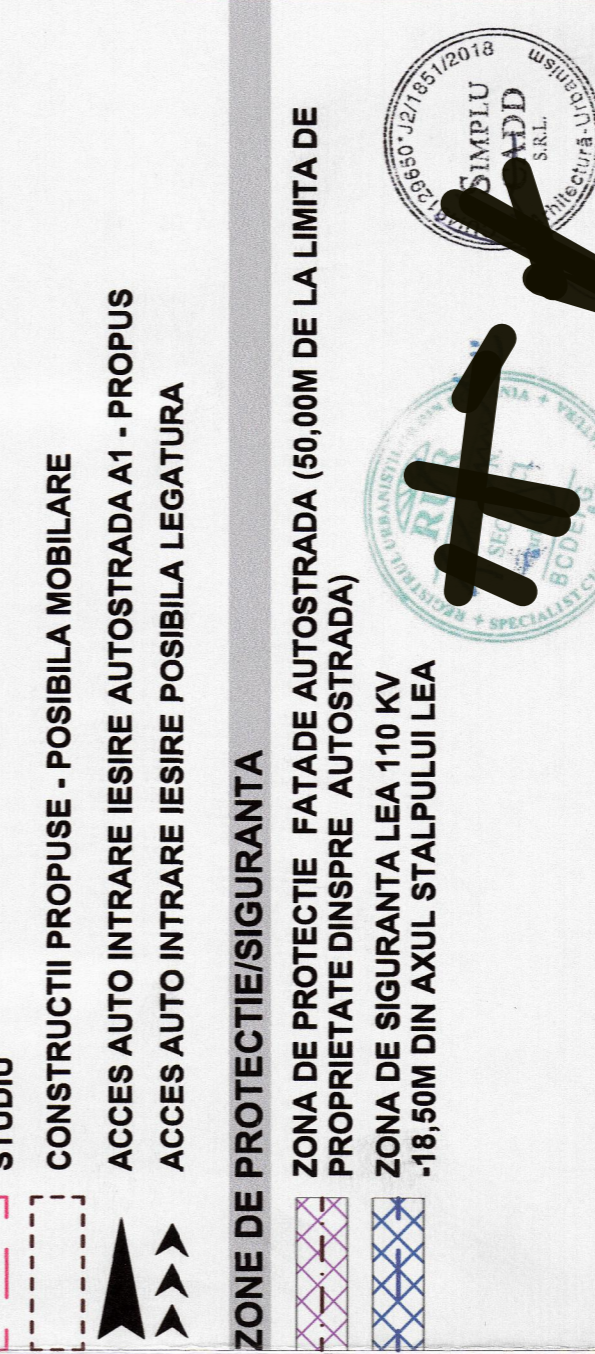
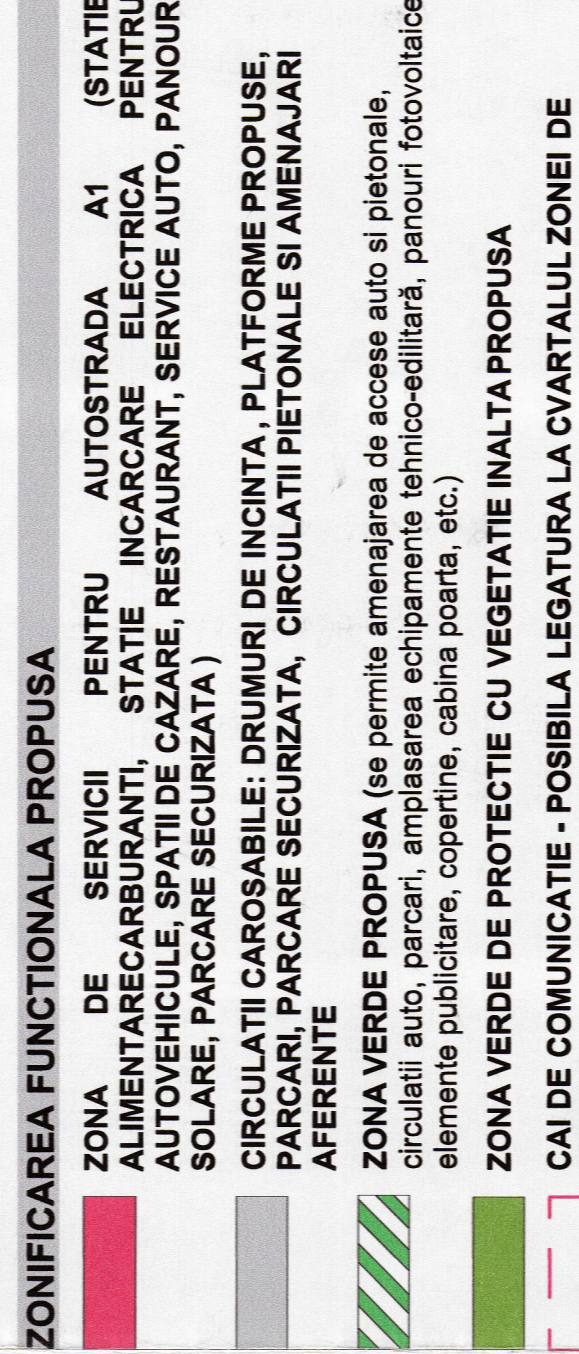
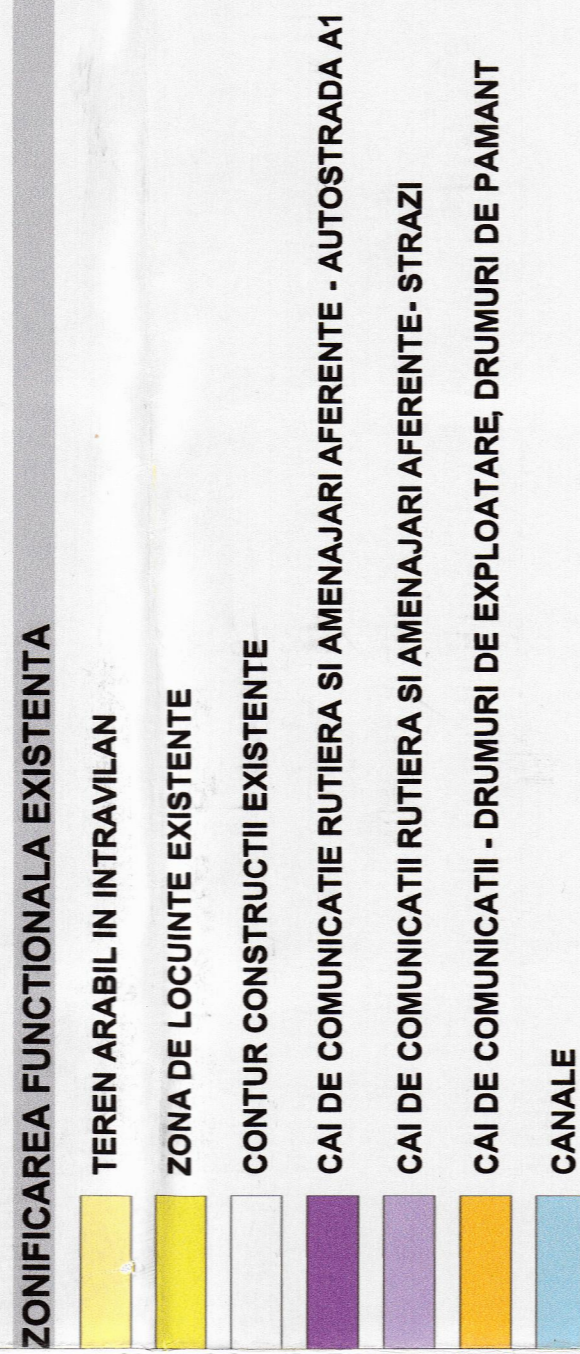
02 CONCEPTUL PROPUZ



LEGENDA:

LIMITE:

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



Nota: Mobilizarea 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
ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

BENEFICIAR:
S.C. ROWO S.R.L.

Proiect Nr.:
491/2021

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

Proiect Nr.:
04 / 2022

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

Feza:
AVZ

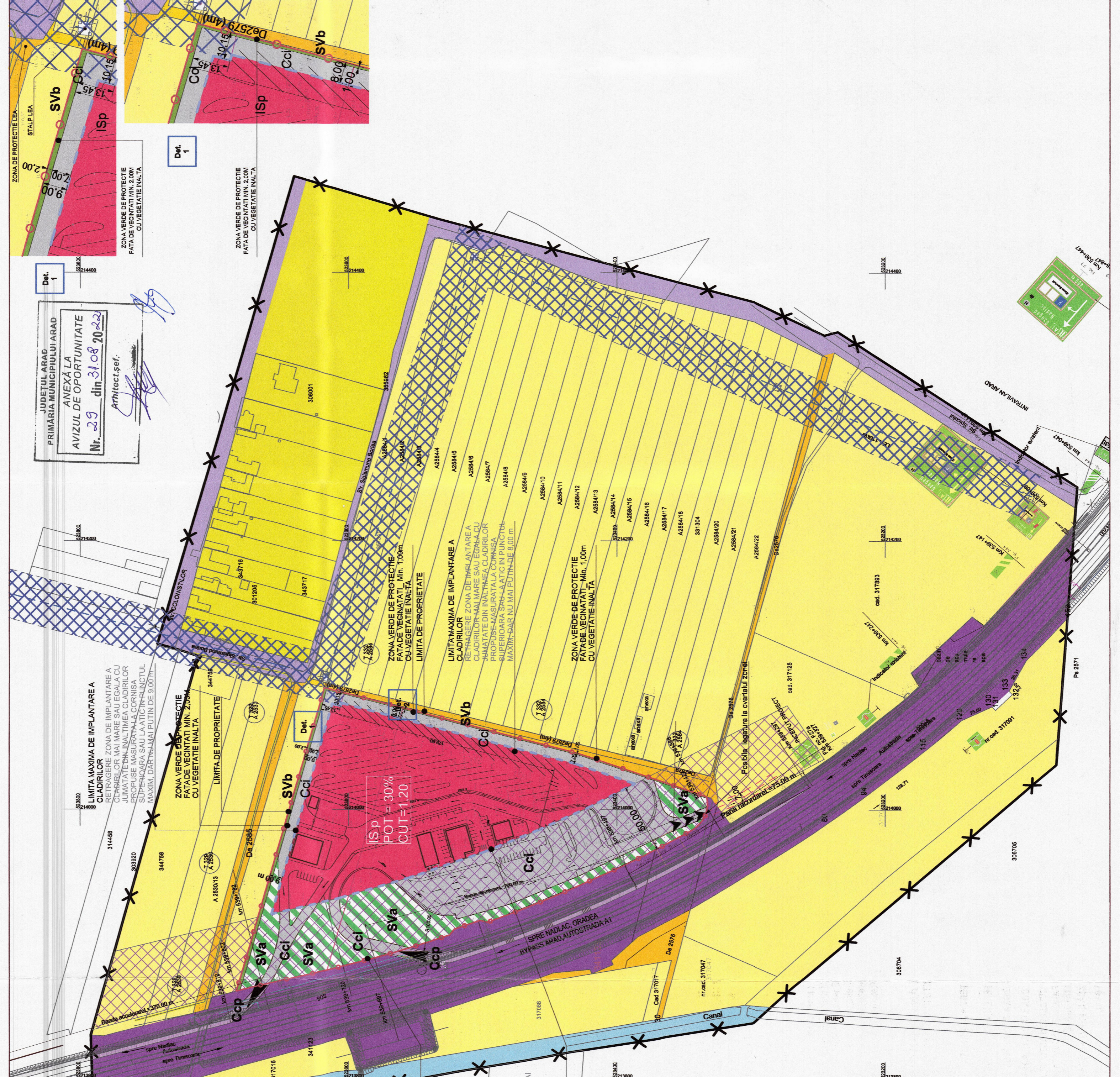
COORDONATOR URBANISM
arch. Gheorghe SECULICI

Data:
Aprilie 2022

INTOCMIT
arch. Alexandra CORNEA

DESEINAT
arch. Alexandra CORNEA

Denumire planșă:
CONCEPTUL PROPUZ



318571

Z1 - ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- Zona de Servicii/comert/ cazare / P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, servicii camioane, parcare auto, vulcanizare, servicii camioane, cabina control- acces parcare securizata, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și spații de recreere și facilități de agrement pentru pasageri și echipajele autobuzelor, stații de încălzire, centrale termice, scuarie parcare auto, servicii de întreținere, construcții și rețele tehnice edilitare panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Sușezone:

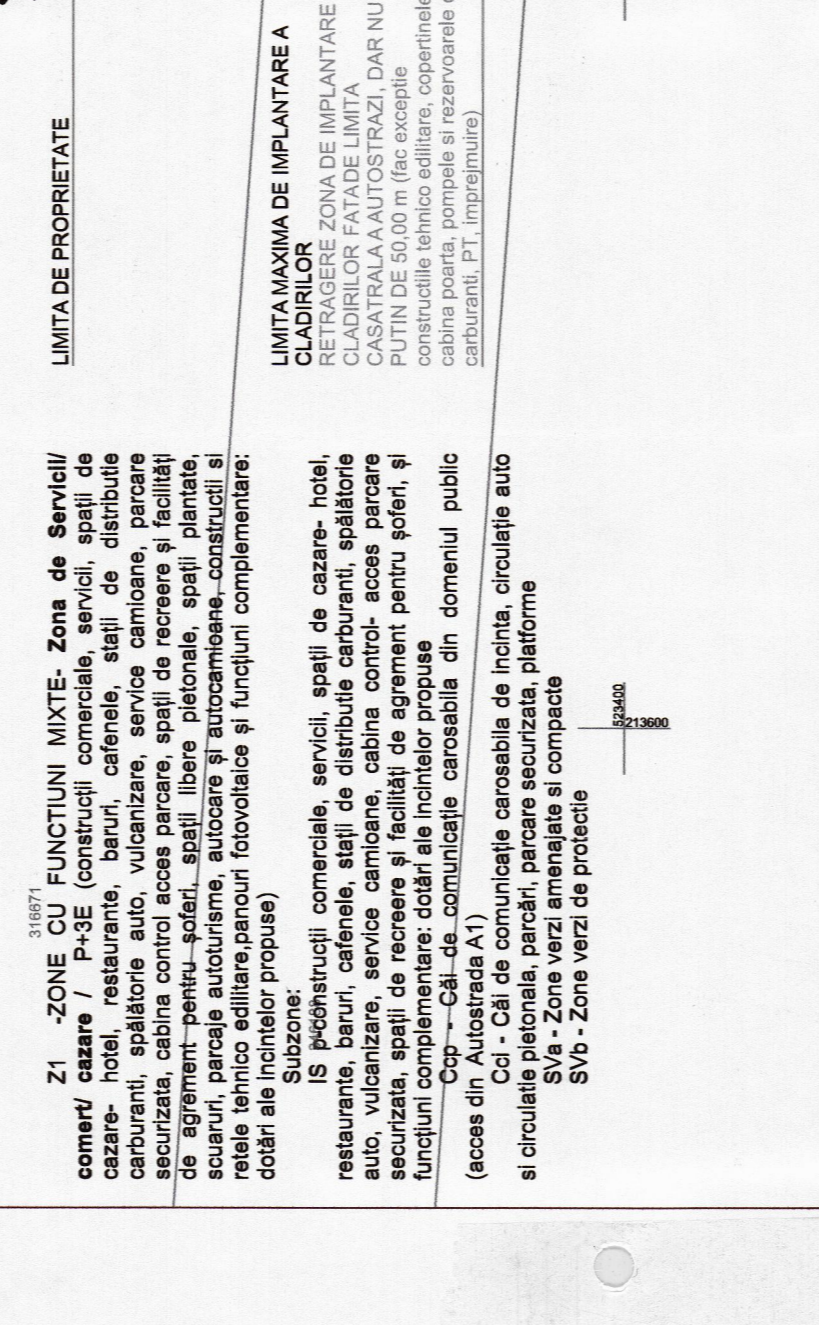
IS - Podconstrucții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, servicii camioane, cabina control- acces parcare securizata, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și spații de recreere și facilități de agrement pentru pasageri și echipajele autobuzelor, stații de încălzire, centrale termice, scuarie parcare auto, servicii de întreținere, construcții și rețele tehnice edilitare panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

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

Ccl - Cai de comunicație carosabila de incinta, circulație auto și circulație pietonală, parcarii, parcare securizată, platforme

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

SVb - Zone verzi de protecție



INDICI URBANISTICI MINIMI SI MAXIMI PROPUZI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

	MINIM		MAXIM	
	EXISTENT	PROPUZ	EXISTENT	PROPUZ
1. P.O.T.	0,00 %	5,00%	0,00 %	30,00%
2. C.U.T.	0,00	1,20	0,00	1,20

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Tolam 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		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII				
2.1 CONSTRUCTIILOR 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

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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, 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

A large, irregular black redaction mark covering the signature of the architect.

red/dact/2ex/SR/DS

PC-A5-12

A black redaction mark covering the signature of the official.

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

- 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
Amplasament - Mun.Arad CF 307074, CF 306756 Arad
Beneficiar: SC ROWO SRL
Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.491/2021

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și 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 și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și 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 menținându-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.

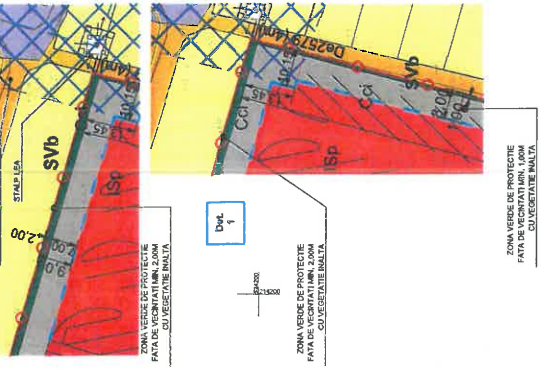
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF

Arh. Emilian Sorin Ciurariu



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



ETAPE II
FAZA PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARKARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE PE-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSSIBILA MOBILARE

LEGENDA:
LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine, imprejurimi, construcțiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, stabi de incarcare, circulațiile auto și pietonale, platformele)

- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- 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 FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARKARE SECURIZATA)
 - CIRCULATI CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA - PLATFORME PROPUȘE, PARCARI, PARKARE SECURIZATA, CIRCULATI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de acces auto și pietonal, circulații auto, parcuri, amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare, parcuri foto-voltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE ÎNALȚĂ PROPUSA
 - CAI DE COMUNICATIE - POSSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUȘE - POSSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSSIBILA LEGĂMURA
 - ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECȚIE/SIGURANȚĂ
 - ZONA DE PROTECȚIE - FATADE AUTOSTRADA (50,00% DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
 - ZONA DE SIGURANȚA LEA 110 KV - 18,50M DIN AXUL STALPULUI LEA

PROIECT DE ÎNCINTĂ MAXIM PROPUSĂ (S) ÎNCINTA CU PROPUNERI SERVICII MAXIM

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

H max. Coama Zm, maxim P+3E
 H max. Elemente publicitare-Totem max. 28m
 Spațiu verde: min. 15%
 Retenția construcțiilor noi față de autostrada A1 min. 50 m
 Retenția față de linia dinspre nord - min. 3,00 m
 Retenția față de linia dinspre vest - min. 8,00 m

Z1 - ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE: Zona de Servicii comert/ cazare / P+3E (construcții comerciale, servicii spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spații de agrement pentru copii, spații libere peisajice, spații pentru activități culturale, spații pentru activități sportive, spații pentru activități tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare dotate cu mobilier propus)

Subzone:
 - spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spații de agrement pentru copii, spații pentru activități culturale, spații pentru activități sportive, spații pentru activități tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare dotate cu mobilier propus
 - spații de distribuție carburanți, spații de agrement pentru copii, spații pentru activități culturale, spații pentru activități sportive, spații pentru activități tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare dotate cu mobilier propus
 - spații de distribuție carburanți, spații de agrement pentru copii, spații pentru activități culturale, spații pentru activități sportive, spații pentru activități tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare dotate cu mobilier propus
 - spații de distribuție carburanți, spații de agrement pentru copii, spații pentru activități culturale, spații pentru activități sportive, spații pentru activități tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare dotate cu mobilier propus

SVA - Zona verzi amenajată și compactă
 SVB - Zona verzi curăț de protecție

CP - Cai de comunicație autostradală din domeniul public (paccas din Autostrada A1)
 CCI - Cai de comunicație autostradală din domeniul privat (paccas din Autostrada A1)
 Platforme
 SVA - Zona verzi amenajată și compactă
 SVB - Zona verzi curăț de protecție

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

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

C.A.A. NU DETINE REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE ÎN ZONA STUDIATĂ

COMPANIA DE APA ARAD
 DIRECTIA TEHNICĂ
 BIROU TEHNIC ÎNVEȘT
 AVIZE



PROIECTANT GENERAL
PRO.ARHITECTURA
 ARHITECTURA URBANISTICA, RESTAURARE, CONSULTANȚĂ

SUBPROIECTANT
SIMPLU CADD s.r.l.
 Arhitectură - Urbanism - Construcții

SPECIFICATIE
 NUME: SEMNATURA
 SCARA: 1:2000
 COORDONATOR URBANISM: inf. Ghorghe-BUCULICI
 DISTR.: inf. Ghorghe-BUCULICI
 INTOCMIT: inf. Alexandru CORNEA
 DESEINAT: inf. Alexandru CORNEA

PROIECT Nr.: 554/ 2023
PROIECT Nr.: S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
 01 / 2023
ETAPA: ETAPA II
PLANȘA Nr.: 05



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și 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 știință:

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 [] / **soluție tehnică** de principiu [] la fază PUD [] / PUZ [] pentru obiectivul

Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimetare carburanți, stație încprcare electrică pentru autovehicule, spații 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

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

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

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [*avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

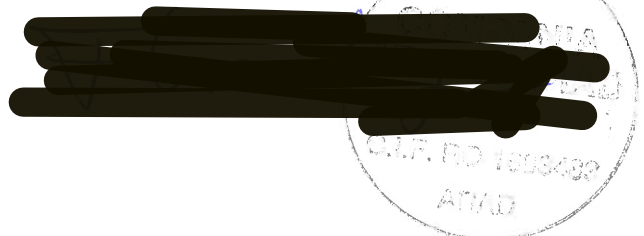
Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile



5025371/01022023



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 și 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 INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și 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. serianr.CNP
Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. 1680967 contbanca
- 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 INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

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

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

Nu este cazul pentru faza P.U.Z.

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚII DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament 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.

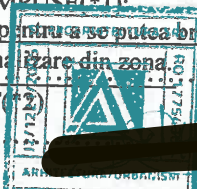
3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

Conform C.U. 521/30.03.2021.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

Condițiile pe care trebuie să le respecte/îndeplinească viitoarea dezvoltare pentru a se putea branșa/racorda la rețeaua de apă/canal cat și pentru a nu periclita buna funcționare a sistemului de apă și canalizare din zona

ÎNTOCMIT (*2)



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexa privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, fără condiții / cu următoarele condiții (*3*5):

*) C.A. ARAD, Director general,

ing. Borha Gheorghe Vasile

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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	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 – soluție tehnică (copie) ... Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe 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 rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe 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 și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică** ce face obiectul Fișei (**APĂ, respectiv CANAL**)

3. Durata de emiterie a avizului: (30 zile calendaristice de la data depunerii documentației 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 și 306756.....

Pe traseul și în zona de protecție sanitară a rețelelor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branșarea/racordarea la utilitățile 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 condițiile tehnice de funcționare ale sistemelor publice existente și se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de branșare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei 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 Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

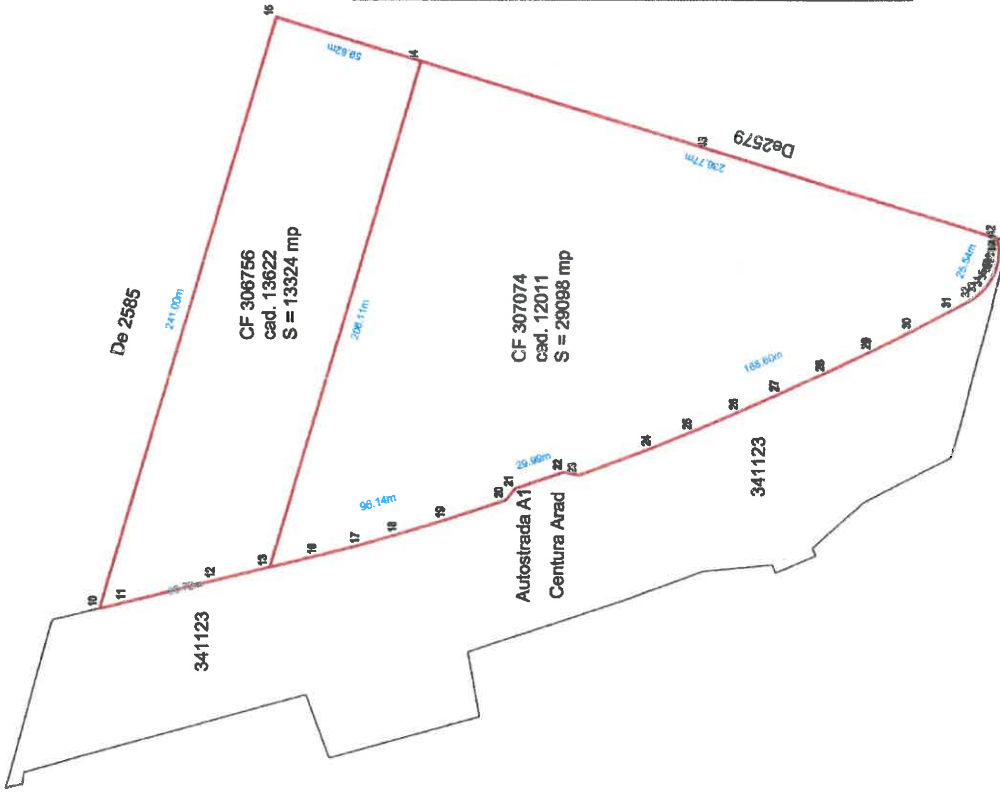
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
308756; 307074	42422	Intrarea Ared.
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	Ared
308756; 307074		



Parcela (307074)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Coordonate pct.de contur	Lungimi latituri D(μm)
14	523559.628	214076.205		206.106
13	523617.091	213880.271		19.860
16	523597.693	213884.932		17.463
17	523560.809	213889.354		14.860
18	523598.412	213893.420		19.944
19	523547.318	213899.182		23.875
20	523524.612	213906.951		6.638
21	523520.878	213911.050		19.999
22	523501.943	213917.483		5.873
23	523496.213	213916.183		30.901
24	523487.301	213927.099		17.452
25	523451.162	213933.740		19.943
26	523452.856	213941.652		17.442
27	523418.928	213948.760		19.950
28	523398.703	213956.876		19.945
29	523350.763	213965.991		17.452
30	523365.245	213973.670		17.454
31	523349.860	213981.628		8.244
32	523342.890	213985.872		3.179
33	523330.141	213987.785		3.179
34	523357.909	213990.048		3.178
36	523358.031	213992.619		3.178
36	523334.548	213995.425		1.996
37	523333.968	213996.900		2.179
38	523333.285	213998.970		2.180
39	523332.814	214001.099		2.187
40	523332.667	214003.271		2.801
41	523332.661	214006.172		3.392
42	523333.044	214009.522		118.394
43	523446.334	214043.878		118.392
S(307074)=25097.88mp P=768.880m				

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



Parcela (308756)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Coordonate pct.de contur	Lungimi latituri D(μm)
10	523883.888	213884.048		11.517
11	523872.702	213886.868		35.987
12	523837.716	213875.295		21.217
13	523817.091	213880.271		206.106
14	523559.628	214076.205		59.625
15	523616.690	214095.501		241.005
S(308756)=13323.60mp P=675.458m				



Executant: S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. CUI3487374/2006792

Beneficiar: S.C. ROWO S.R.L.

ACTIUNEA	NUMELE	Denumire proiect
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN	Plan topografic necesar obtinerii certificatului de urbanism
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN	
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN	

NOTA: Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea tehnicii documentației și corectitudinea acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul transferului, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.



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

Nr. cerere	60908
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778714



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ 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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, CIF:28332000	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL, CIF:45754721	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 și ora generării,

17/05/2022, 12:48



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

Nr. cerere	60910
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778406



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, CIF:28332000	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL, CIF:45754721	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 și ora generării,

17/05/2022, 12:48



ETAPA II

FAZA
PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STARE ALIMENTARE, CARBURANTI, STARE INCARCARE ELECTRICA, PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA I LA KM 539+720
[01] INCADRARE IN ZONA

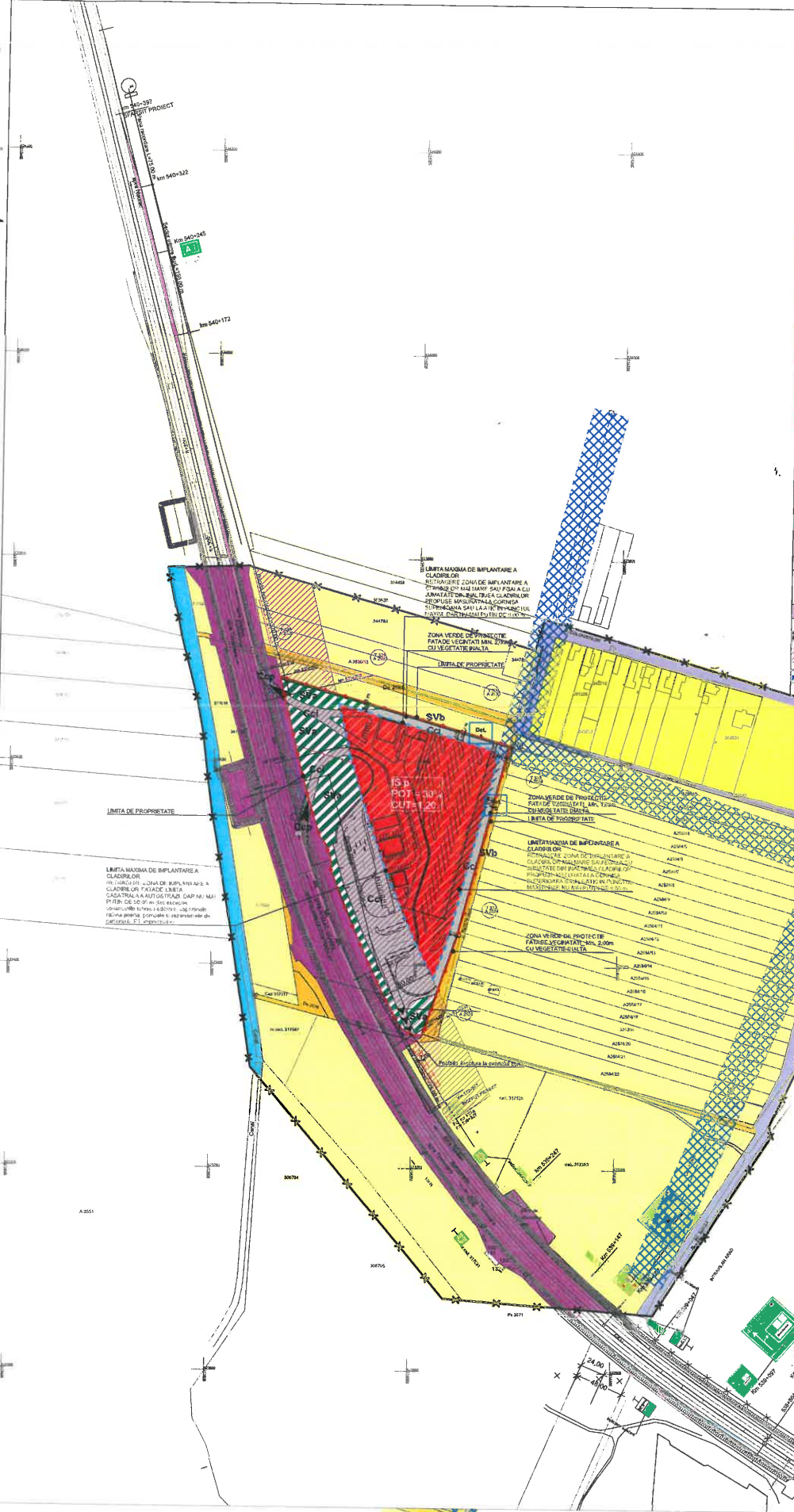
LEGENDA:

LIMITE: LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE

PROIECTANT GENERAL PRO ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISTICA RESIDENTIALA CONSULTANTA		Beneficiar: S.C. ROWO S.R.L.		Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD S.R.L.		Proprietar: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.		Proiect Nr.: 01 / 2023
Architectură - Urbanism - Constanță		S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.		Faza: ETAPE II
SEMANTICA	NUME	SEMANTICA	DATE	Avize
COMPONATOR URBANISM	anđhewghia scđuolci	SEMANTICA	Data: 1/2000	
INTOCMIT	anđ Alexandru CORNEA		Intocmit: 2023	
DESEINAT	anđ Alexandru CORNEA		Intocmit: 2023	
		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONA SI RLU		
		AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STARE ALIMENTARE, CARBURANTI, AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA I LA KM 539+720		
		Autovehicule: Stare securizata si servicii de incalzire si aer condiționat		
		Intocmit: Stare proiect final SA, limitat pe proiect		
		INCADRARE IN ZONA		Planșa nr.: 01



- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fără excepție cabina poartă, echiparea tehnică, construcții tehnico-edilare parcare, parcuri securizate, stații de încălzire, circulații auto și pietonale platforme)
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
 - CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CAI DE COMUNICATII 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 PROPUA**
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
 - ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICIE AUTO, PANOURI SOLARE SECURIZATA)
 - CIRCULATI CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA VERDE PROPUA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulații auto, parcuri, amplasarea echipamentelor tehnico-edilare, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUA
 - CAI DE COMUNICATII - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUSE - POSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUA
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
 - ACCES CAROSABIL PROPUA INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA
- ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA**
- ZONA DE PROTECTIE FATADA 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 PROPUA INCINTA CU PROPUNERI SERVICII MAXIM

	EXISTENT	PROPUA	H max. Coama 22m, maxim P+3E
1. P.O.T.	0,00 %	30,00%	H max. Elemente publicitare-Totem max.28m
2. C.U.T.	0,00	1,20	Spatiu verde: min.15%

Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
 Retragerea fata de limita dinspre nord - min.5,00 m
 Retragerea fata de limita dinspre vest - min.8,00 m

Z1 - ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: Zona de servicii comerț/căzător / P+3E (construcții comerciale, servicii spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafele, spații de distribuție carburanți, stații auto, videorezervă, servicii parcare, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recepție și facilități de agrement pentru soferi), spații libere pietonale, spații pietonale, scuaruri parcuri autostrada, autostrada și autostrada, construcții și rețele tehnice (cabine, panouri fotovoltaice și funcții complementare: dotări ale incalzirii propuse)

Z2 - ZONE VERZI: Zona de servicii comerț/căzător / P+3E (construcții comerciale, servicii spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafele, spații de distribuție carburanți, stații auto, videorezervă, servicii parcare, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recepție și facilități de agrement pentru soferi, și funcții complementare: scuaruri pietonale, scuaruri pietonale, construcții și rețele tehnice (cabine, panouri fotovoltaice și funcții complementare: dotări ale incalzirii propuse)

IS - Proiectare comercială, servicii, spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafele, spații de distribuție carburanți, stații auto, videorezervă, servicii parcare, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recepție și facilități de agrement pentru soferi, și funcții complementare: scuaruri pietonale, scuaruri pietonale, construcții și rețele tehnice (cabine, panouri fotovoltaice și funcții complementare: dotări ale incalzirii propuse)

CV - Cal de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)

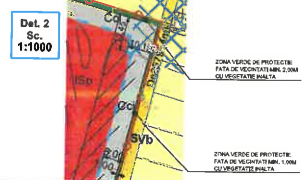
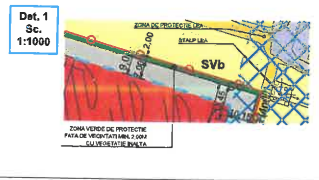
CC - Cal de comunicație carosabilă de incinta, decalada auto și circulație pietonale, parcare, parcare securizată platforme

SVA - Zona verzi amenajate și compacte

SVB - Zona verzi cu rol de protecție

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

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUA	
	mp	%	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. CIRCULATI AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA), CIRCULATI 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



Notă: Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la fața locului în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă.

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDMARK VENTURES S.R.L.	EXECUTANT S.C. ROWO S.R.L.	PROIECT NR. 554/2023
BUPROIECTANT SIMPLU CADD S.P.A. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDMARK VENTURES S.R.L.	PROIECT NR. 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME SIMPLU CADD S.P.A.	SCALA 1:2000
COORDONATOR URBANISM	SEMNATURA	DATA Iuliană 2023
INTOCNIT	NUMAR	ETAPA II
DESENAT	AVIZ	PLANȘA NR. 03

TITLU PROIECT PLAN URBANISM ZONA SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICIE AUTO, PANOURI SOLARE PE BY-PASS RAD(A)I CALEA I LA KM 539+720

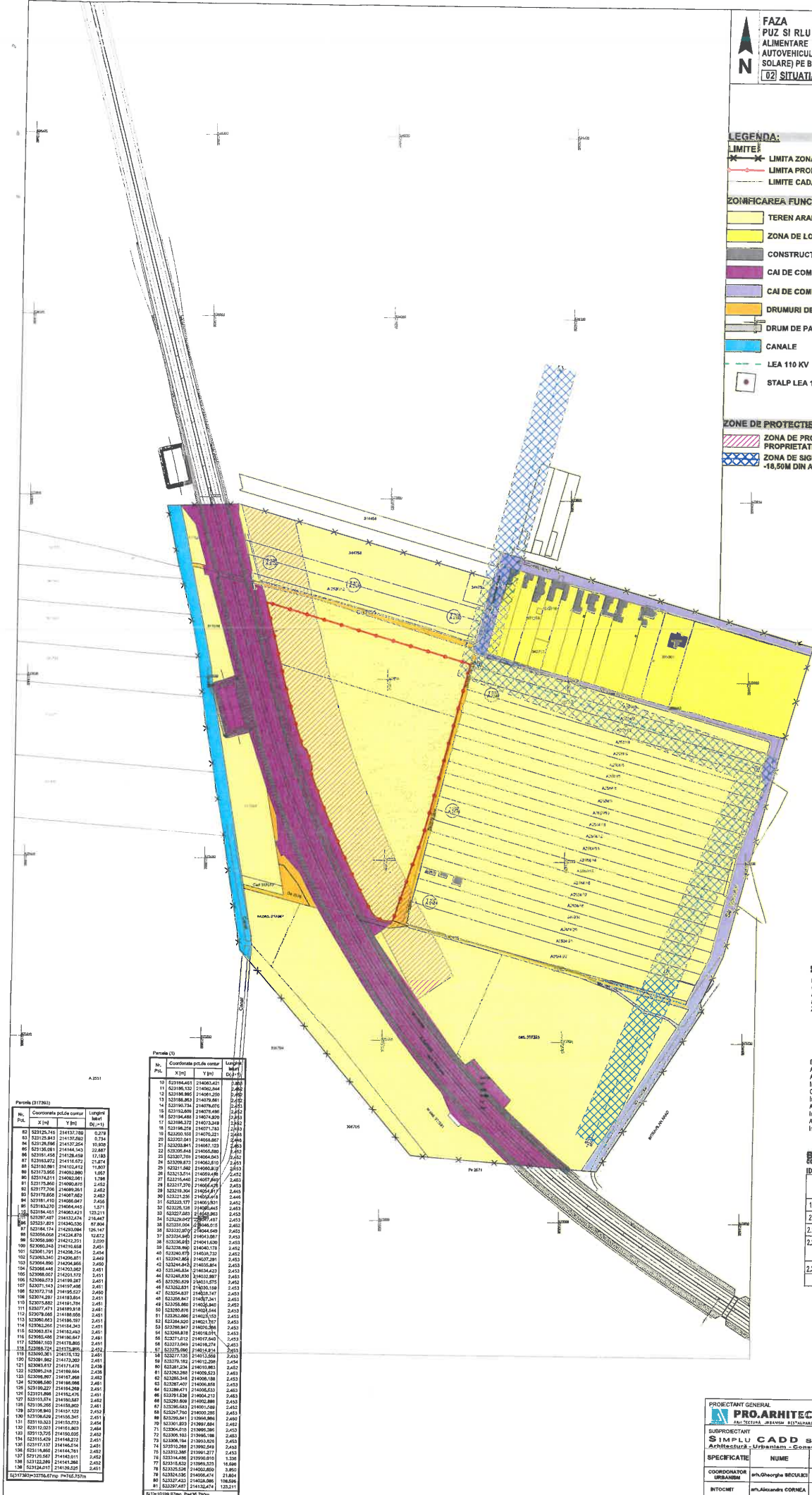
Desenat de: **Simplu CADD S.P.A.**

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:
LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUISA 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 COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE- STRAZI
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
 - DRUM DE PAMANT
 - CANALE
 - LEA 110 KV
 - STALP LEA 110 KV

ZONE DE PROTECTIE SI 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



DISFUNCTIONALITATI
 Principalele disfunctionalitati ale faptului ca terenul studiat nu este utilizat.
 Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare, ceea ce reprezinta o disfunctionalitate.
 Zona studiată nu are:
 - spații verzi
 - scurse casabile amenajate pe terenul studiat de pe cale de comunicare majoră
 - parcuri si servicii pentru participarea din trafic
 - implementarea este traversată de un drum de pamant, în partea de est

ECHIPAREA EDILITARA
 Alimentarea cu apa si canalizarea:
 Alimentarea cu apa
 In zona studiata exista 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 rețea de gaze naturale.
 Alimentarea cu energie electrica
 Alimentarea cu energie electrica este LEA 110kV.

SOLANT TERITORIAL IN INCINTA - SITUATIA EXISTENTA
 IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, Cf nr. 306756.

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

Parcela (1)

No.	Coordonata ptde contur	Suprafata
Pd.	X [m] Y [m]	D(1) [m²]
11	62188,432 21402,844	0,463
12	62188,432 21402,844	0,463
13	62188,432 21402,844	0,463
14	62188,432 21402,844	0,463
15	62188,432 21402,844	0,463
16	62188,432 21402,844	0,463
17	62188,432 21402,844	0,463
18	62188,432 21402,844	0,463
19	62188,432 21402,844	0,463
20	62188,432 21402,844	0,463
21	62188,432 21402,844	0,463
22	62188,432 21402,844	0,463
23	62188,432 21402,844	0,463
24	62188,432 21402,844	0,463
25	62188,432 21402,844	0,463
26	62188,432 21402,844	0,463
27	62188,432 21402,844	0,463
28	62188,432 21402,844	0,463
29	62188,432 21402,844	0,463
30	62188,432 21402,844	0,463
31	62188,432 21402,844	0,463
32	62188,432 21402,844	0,463
33	62188,432 21402,844	0,463
34	62188,432 21402,844	0,463
35	62188,432 21402,844	0,463
36	62188,432 21402,844	0,463
37	62188,432 21402,844	0,463
38	62188,432 21402,844	0,463
39	62188,432 21402,844	0,463
40	62188,432 21402,844	0,463
41	62188,432 21402,844	0,463
42	62188,432 21402,844	0,463
43	62188,432 21402,844	0,463
44	62188,432 21402,844	0,463
45	62188,432 21402,844	0,463
46	62188,432 21402,844	0,463
47	62188,432 21402,844	0,463
48	62188,432 21402,844	0,463
49	62188,432 21402,844	0,463
50	62188,432 21402,844	0,463
51	62188,432 21402,844	0,463
52	62188,432 21402,844	0,463
53	62188,432 21402,844	0,463
54	62188,432 21402,844	0,463
55	62188,432 21402,844	0,463
56	62188,432 21402,844	0,463
57	62188,432 21402,844	0,463
58	62188,432 21402,844	0,463
59	62188,432 21402,844	0,463
60	62188,432 21402,844	0,463
61	62188,432 21402,844	0,463
62	62188,432 21402,844	0,463
63	62188,432 21402,844	0,463
64	62188,432 21402,844	0,463
65	62188,432 21402,844	0,463
66	62188,432 21402,844	0,463
67	62188,432 21402,844	0,463
68	62188,432 21402,844	0,463
69	62188,432 21402,844	0,463
70	62188,432 21402,844	0,463
71	62188,432 21402,844	0,463
72	62188,432 21402,844	0,463
73	62188,432 21402,844	0,463
74	62188,432 21402,844	0,463
75	62188,432 21402,844	0,463
76	62188,432 21402,844	0,463
77	62188,432 21402,844	0,463
78	62188,432 21402,844	0,463
79	62188,432 21402,844	0,463
80	62188,432 21402,844	0,463
81	62188,432 21402,844	0,463
82	62188,432 21402,844	0,463
83	62188,432 21402,844	0,463
84	62188,432 21402,844	0,463
85	62188,432 21402,844	0,463
86	62188,432 21402,844	0,463
87	62188,432 21402,844	0,463
88	62188,432 21402,844	0,463
89	62188,432 21402,844	0,463
90	62188,432 21402,844	0,463
91	62188,432 21402,844	0,463
92	62188,432 21402,844	0,463
93	62188,432 21402,844	0,463
94	62188,432 21402,844	0,463
95	62188,432 21402,844	0,463
96	62188,432 21402,844	0,463
97	62188,432 21402,844	0,463
98	62188,432 21402,844	0,463
99	62188,432 21402,844	0,463
100	62188,432 21402,844	0,463

PROIECTANT GENERAL
PRO.ARCHITECTURA
 S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L.
 S.C. LANDAU VENTURES S.R.L.

SUBPROIECTANT
SIMPLU CADD S.R.L.
 Arhitectură - Urbanism - Consultanță

COORDONATOR URBANISM
 arh. Georgeta SECURICI

INTOCMITOR
 arh. Alexandra CORNEA

DESENIAT
 arh. Alexandra CORNEA

Beneficiar
S.C. ROWO S.R.L.

Scara
 1:2000

Data
 Ianuarie 2023

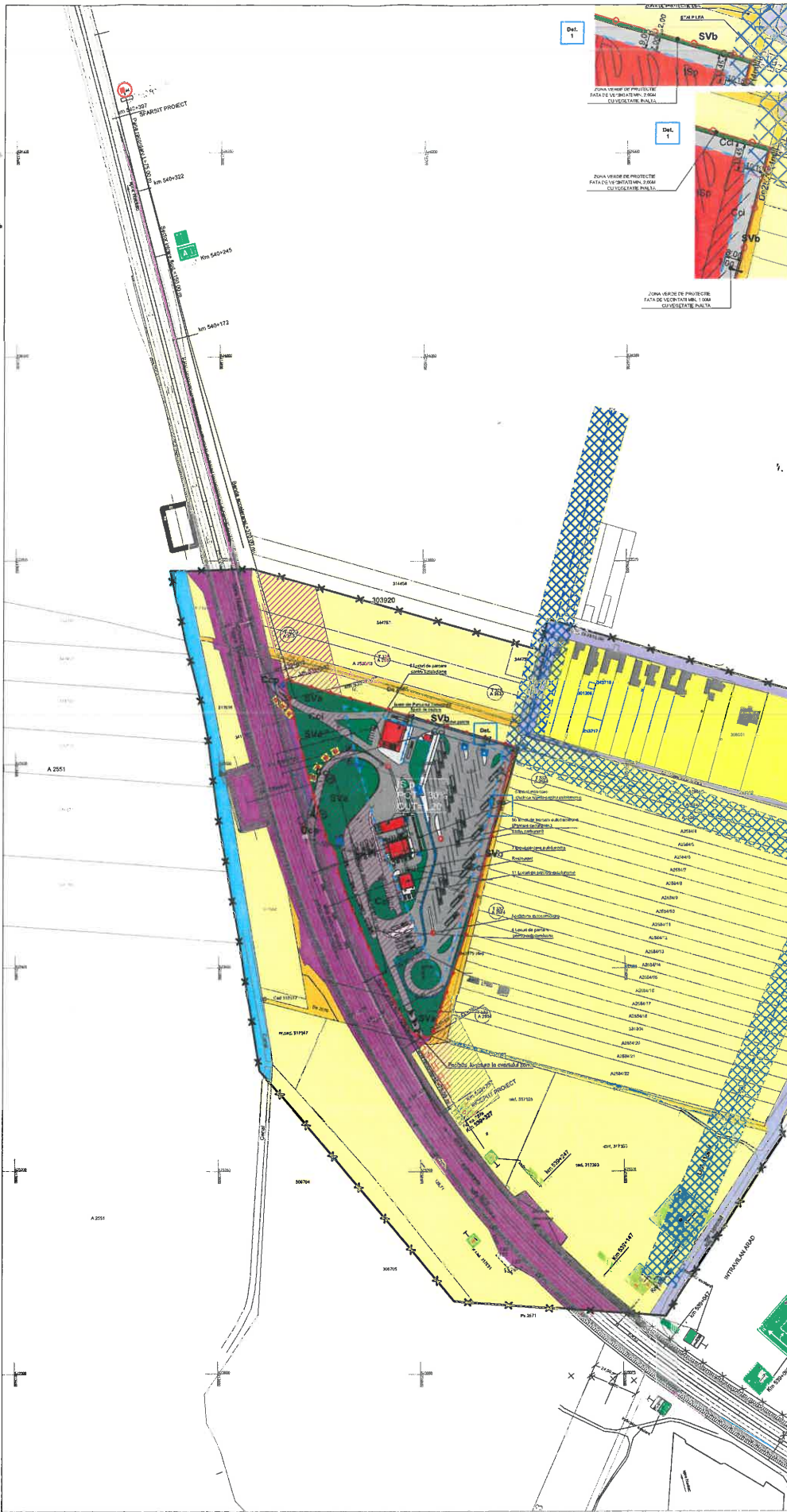
Proiect Nr.
 554/2023

Faza
 ETAPA II

Plan nr.
 02

Titlu proiect: PLAN URBANISM ZONAL BIELE ARMEANIE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE PE BY-PASS RAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

Document plan
 SITUATIA EXISTENTA



ETAPE 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-POSSIBILA MOBILARE

- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (se excepteaza: casele parter, copertine impregnate, constructii tehnico-edilitare, parcuri, parcuri securizate, stati de incarcare circulatiei auto si pietonale, platforme)
- 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 ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, 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, parcuri, impregnarea echipamentelor tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabină poștă, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSA
 - CAI DE COMUNICATIE - POSSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUSE - POSSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSSIBILA 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 <math>< 18,50M</math> DIN AXUL STALPULUI LEA

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE INCINTA CU PROPUNERI SERVICII MAXIMI

	EXISTENT	PROBUS	H max. Coșuri 22m, maxim P+3E
1. P.O.T.	0,00 %	30,00%	H max. Extensie publicitare-Totem max.28m
2. C.U.T.	0,00	1,20	Spații verde: min.15% Retragerea construcțiilor noi fața de autostrada A1 min. 50 m Retragere fața de limita din spate nord - min.9,00 m Retragere fața de limita din spate vest - min.9,00 m

Z1 - ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: Zona de servicii comerț cazare P+3E (constructii comerciale, servicii, spații de cazare-hotel, restaurante, baruri, cafenea, stații de distribuție carburanți, spațiile auto, vulcanizare, servicii panonare, parcare securizata, cabină control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru auto), spații libere pietonale, spații plantate, accuarii, parcuri subterane, autostrada și autostrada, construcții și rețele tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incalzirii propuse)

S1 - Zone verzi amenajate și compacte
 S1a - Zone verzi amenajate și compacte
 S1b - Zone verzi cu rol de protecție

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform acte IDENTIFICATE CU C.F. nr. 307074, Cf nr. 306735:

	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	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 feza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA AS-TEHNICAL SERVICE DESIGN CONSULTANTS	BENEFICIAR: S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROIECTARE: S.C. WESTLAND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDON VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
COORDONATOR URBANISM	ingh.Gheorghe BECULICI	Scale 1:2000
INTOCMITI	ingh.Alexandru CORNEA	Data: Ianuarie 2023
DESBAT	ingh.Alexandru CORNEA	A1

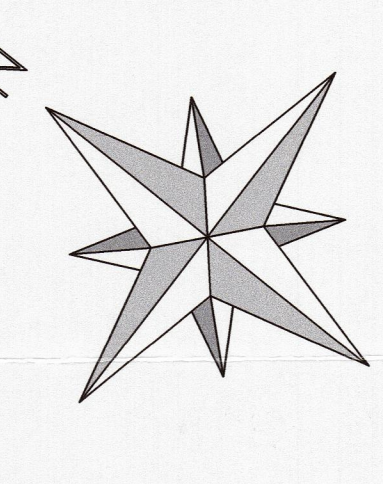
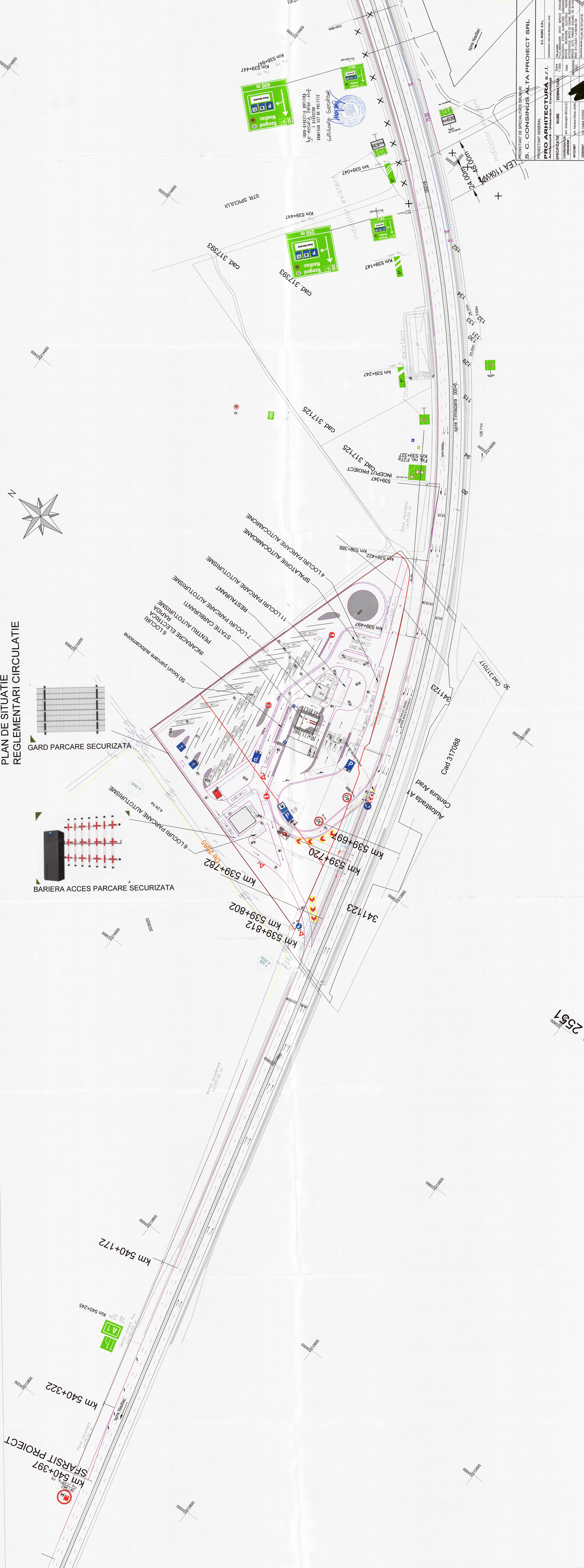
TITLU PROIECT-PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU AMENAJARE SPATII DE SERVICII PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE PE BY-PASS ARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

Planșă nr.: **05**

ETAPA II



PLAN DE SITUATIE
REGLEMENTARI CIRCULATIE



PROIECTANT GENERAL		S. C. ROMCO S.R.L.	04/2021
PROIECTANT SPECIALIZAT DRUMURI		S. C. CONSINUS ALTA PROJECT SRL	
PROIECTANT GENERAL		S. C. ROMCO S.R.L.	04/2021
PROIECTANT SPECIALIZAT DRUMURI		S. C. CONSINUS ALTA PROJECT SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTICA	SCALA
URBANISMI	SEMANTICA	SEMANTICA	1:1000
INTECOM	SEMANTICA	SEMANTICA	1:1000
OSERBAT	SEMANTICA	SEMANTICA	1:1000
REGLAMENTARI CIRCULATIE		D. 01	

A 2551

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
DIRECȚIA RUTIERĂ

NESECRET
București
Nr. 470084/S4/SV/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 poliție
GRIGORIE



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. m. C.I. Meșes, nr.1, cod 551130, Meșes, Jud. Sibiu
Tel: 0040 269 803333, 803324, Fax: 0040 269 820020
http://www.transgaz.ro; E-mail: cabinet@transgaz.ro

ETA / 11783 / 19.02.2023

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 distanță **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
STEFAN





Transelectrica®
Societate Administrată în Sistem Dualist

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
CNTEE Transelectrica SA - Punct de lucru Str. Pața Romanilor nr. 11,
Timișoara, C.P. 300100, Număr de înregistrare Oficiul Registrului Comerțului
J40/3060/2000, 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 / 04.02.2023

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

ARAD

Referitor: Documentația înregistrată la C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. - Unitatea Teritorială de Transport Timișoara cu nr. 1765/06.02.2023, depusă de către dumneavoastră în vederea obținerii 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 ați obținut 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 rețea*, aprobată prin ordinul ANRE prin Ordinul nr. 25/22.06.2016, nu se aplică în situația avizării unui plan urbanistic zonal (PUZ).

Avizul de amplasament prevăzut în *Metodologie*, este unul din avizele/acordurile necesare autorizării construirii/desființării unui obiectiv și prevăzut în certificatul de urbanism în scopul **obținerii autorizației de construire/desființare**.

B. În urma analizării documentației primite, am constatat că imobilul-terenul, pe care se va amenaja obiectivul menționat mai sus, identificat conform planului anexat, este amplasat în apropierea LEA 220 kV d.c. Calea Aradului-Arad, Timișoara-Arad la o distanță 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 și are anexate planșele „PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SITUAȚIA EXISTENTĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice „Transelectrica” SA
reprezentată statutar prin

Gabriel ANDRONACHE
Președinte al Directoratului
Prin

Petru EHEGARTNER
Manager UTT Timișoara
Cf. Procură nr. 62305/23.12.2022



Florin – Cristian TĂTARU
Membru al Directoratului
Prin

Luca Nicolae IACOBICI
Manager Operațiuni UTT Timișoara
Cf. Procură nr. 707/21.12.2022

Semnătură conjunctă în aplicarea art. 26 din Actul constitutiv

Șef Serviciul Tehnic cu punct de lucru UTT Timișoara

Ion POPESCU

A black ink signature of Ion POPESCU.

Întocmit

06.02.2023

Dumitru CIULICĂ

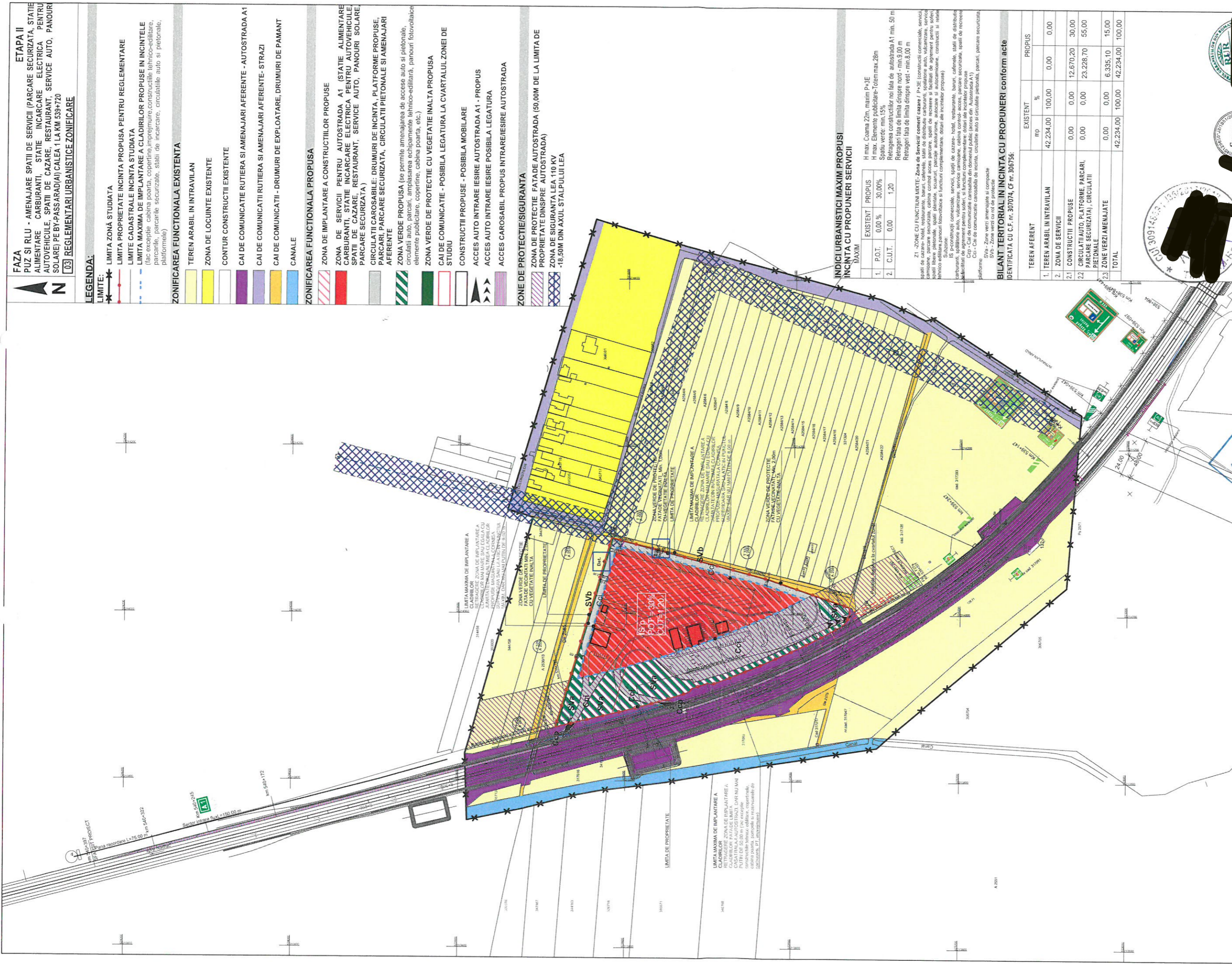
A black ink signature of Dumitru CIULICĂ.

ETA PA II
FAZA
PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE, CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA, STATIE AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS RADI(IA) CALEA 1 LA KM 539+720
[03] REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine imprejurare 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 CONSTRUCTIILOR 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, parcarii, amplasarea echipamente tehnico-edilitare, 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 MAXIMI PROPUSE INCINTA CU PROPUNERI SERVICII MAXIMI

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

H max. Coama 22m, maxim P+3E
H max. Elemente publicitare-Totemmax.28m
Spatii verde - min.15%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limita dispore nord - min.9,00 m
Retrageri fata de limita dispore vest - min.6,00 m

Z1 - ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- Zona de Servicii comert cazare / P+3E (constructii comerciale, servicii spatii de cazare, restaurante, baruri, cofetarie, stati de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service carabane, parcare securizata, statii de incarcare, panouri fotovoltaice, copertine, cabina poarta, etc.)
Z2 - ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA - Zona de protectie fata de autostrada A1 (50m de la limita de proprietate) si zona de siguranta lea 110KV (18,50m din axul stalpului lea)
Z3 - ZONE VERDE DE PROTECTIE SI SIGURANTA - Zona de protectie fata de autostrada A1 (50m de la limita de proprietate) si zona de siguranta lea 110KV (18,50m din axul stalpului lea)

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

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPIUS	
mp	mp	%	
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII	0,00	0,00	0,00
2.1 CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	12,670,20
2.2 CIRCULATII AUTO, PLATFORME PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	23,228,70
2.3 ZONE VERZII AMENAJATE	0,00	0,00	6,335,10
TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00

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 autorizare de construire.

PRO.ARHITECTURA
ARCHITECTURA URBANISTICA - URBANISM - CONSULTANTA

SIMP.LU.C.A.D.D. S.r.l.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SCARA 1:2000
SEMNTURA

CONSTRUCTOR URBANISM an.09/2018 SECULUI

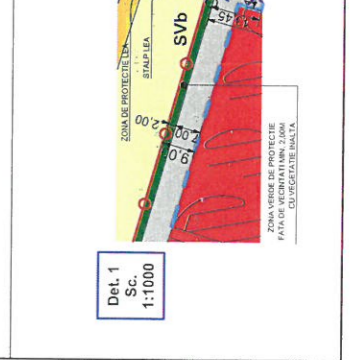
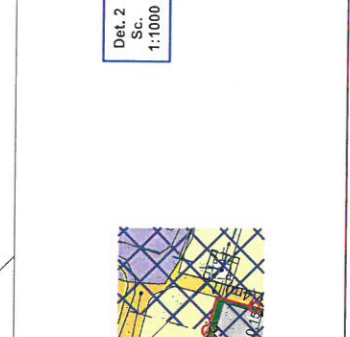
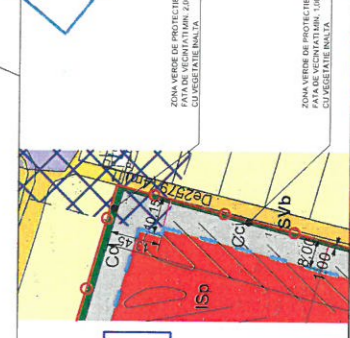
INTOCMIT an.Alexandru CORNEA, 2023

DESEINAT an.Alexandru CORNEA, AT

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

03

A.N. APELE ROMANIA - ROMANIA
ADMINISTRATIA BAZINULUI DE CAZDARE
SISTEMUL DE CAZDARE
VIZAT SI REVERSIAT





FAZA
 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

ETAPA II

LEGENDA:
 LIMITE: LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPU SA PENTRU REGLEMENTARE

A.N. APELE ROMANE
 ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA MIKES
 SISTEMUL DE GOSPODARIRE
 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
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		2023
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		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		Faza: ETAPA II Avize	
AMPLASAMENT: Intravilan municipal Arad, F.N. Identificat prin extrasele de Cf. nr. 307074 si 306756, jud. Arad.		Plansa nr.: 01	
Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA			

FAZA
ETAPEI 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 RAD(II) CALEA 1 LA KM 539+720
[02] SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:
LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUISA 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 FATADA 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.
 Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din drumul de exploatare.
 Zona studiată nu are:
 - servicii
 - apă
 - apă caldă
 - apă caldă amestecată pe terenul studiat de pe cale de comunicație rutieră
 - parcuri și servicii pentru participanții din trafic
 - amplasamentul este traversat de un drum de pământ, în partea de est

ECHIPAREA EDILITARA
 Alimentarea cu apă și canalizare.
 Alimentarea cu apă
 Canalizarea
 În zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.
 În prezent, în zona studiată există un sistem centralizat de canalizare menajeră.
 Alimentarea cu gaze naturale
 În prezent, în zona studiată nu există rețea de gaze naturale.
 Alimentare cu energie electrică
 În prezent, în zona studiată există LEA 110KV.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA
 conform Acte
 IDENTIFICATA CU C.F. nr. 307074, Cf. nr. 306756.

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

PROIECTANT GENERAL:
PRO.ARHITECTURA
 ARHITECTURA URBANISM - CONSULTANTA

SUBPROIECTANT:
SIMPLU C.A.D.D S.r.l.
 Arhitectură - Urbanism - Consultanță

SPECIFICATIE:
 NUME: SEMNATURA
 an: Gherghe ȘTEFILICU
 an: Alexandra CORNEA

INTOCMIT:
 an: Alexandra CORNEA

DESEINAT:
 an: Alexandra CORNEA

PROIECT NR.:
 554/2023

PROIECT NR.:
 01 / 2023

ETAPEI:
 ETAPA II

AVIZ:
 PE BY-PASS RAD(II) CALEA 1 LA KM 539+720

PLANȘA NR.:
 02

SITUATIA EXISTENTA



A.N. APELE ROMANE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂRE
SISTEMUL DE PROTECTIE A APEI
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Parcela (17393)

No.	Pct.	X [m]	Y [m]	Longim. (m)
80	523215.645	214137.789	0,734	0,734
81	523215.645	214137.592	0,734	0,734
82	523215.645	214137.395	0,734	0,734
83	523215.645	214137.198	0,734	0,734
84	523215.645	214136.999	0,734	0,734
85	523215.645	214136.799	0,734	0,734
86	523215.645	214136.599	0,734	0,734
87	523215.645	214136.399	0,734	0,734
88	523215.645	214136.199	0,734	0,734
89	523215.645	214135.999	0,734	0,734
90	523215.645	214135.799	0,734	0,734
91	523215.645	214135.599	0,734	0,734
92	523215.645	214135.399	0,734	0,734
93	523215.645	214135.199	0,734	0,734
94	523215.645	214134.999	0,734	0,734
95	523215.645	214134.799	0,734	0,734
96	523215.645	214134.599	0,734	0,734
97	523215.645	214134.399	0,734	0,734
98	523215.645	214134.199	0,734	0,734
99	523215.645	214133.999	0,734	0,734
100	523215.645	214133.799	0,734	0,734
101	523215.645	214133.599	0,734	0,734
102	523215.645	214133.399	0,734	0,734
103	523215.645	214133.199	0,734	0,734
104	523215.645	214132.999	0,734	0,734
105	523215.645	214132.799	0,734	0,734
106	523215.645	214132.599	0,734	0,734
107	523215.645	214132.399	0,734	0,734
108	523215.645	214132.199	0,734	0,734
109	523215.645	214131.999	0,734	0,734
110	523215.645	214131.799	0,734	0,734
111	523215.645	214131.599	0,734	0,734
112	523215.645	214131.399	0,734	0,734
113	523215.645	214131.199	0,734	0,734
114	523215.645	214130.999	0,734	0,734
115	523215.645	214130.799	0,734	0,734
116	523215.645	214130.599	0,734	0,734
117	523215.645	214130.399	0,734	0,734
118	523215.645	214130.199	0,734	0,734
119	523215.645	214129.999	0,734	0,734
120	523215.645	214129.799	0,734	0,734
121	523215.645	214129.599	0,734	0,734
122	523215.645	214129.399	0,734	0,734
123	523215.645	214129.199	0,734	0,734
124	523215.645	214128.999	0,734	0,734
125	523215.645	214128.799	0,734	0,734
126	523215.645	214128.599	0,734	0,734
127	523215.645	214128.399	0,734	0,734
128	523215.645	214128.199	0,734	0,734
129	523215.645	214127.999	0,734	0,734
130	523215.645	214127.799	0,734	0,734
131	523215.645	214127.599	0,734	0,734
132	523215.645	214127.399	0,734	0,734
133	523215.645	214127.199	0,734	0,734
134	523215.645	214126.999	0,734	0,734
135	523215.645	214126.799	0,734	0,734
136	523215.645	214126.599	0,734	0,734
137	523215.645	214126.399	0,734	0,734
138	523215.645	214126.199	0,734	0,734
139	523215.645	214125.999	0,734	0,734
140	523215.645	214125.799	0,734	0,734

Parcela (1)

No.	Pct.	X [m]	Y [m]	Longim. (m)
10	523215.645	214130.321	0,734	0,734
11	523215.645	214130.124	0,734	0,734
12	523215.645	214129.927	0,734	0,734
13	523215.645	214129.730	0,734	0,734
14	523215.645	214129.533	0,734	0,734
15	523215.645	214129.336	0,734	0,734
16	523215.645	214129.139	0,734	0,734
17	523215.645	214128.942	0,734	0,734
18	523215.645	214128.745	0,734	0,734
19	523215.645	214128.548	0,734	0,734
20	523215.645	214128.351	0,734	0,734
21	523215.645	214128.154	0,734	0,734
22	523215.645	214127.957	0,734	0,734
23	523215.645	214127.760	0,734	0,734
24	523215.645	214127.563	0,734	0,734
25	523215.645	214127.366	0,734	0,734
26	523215.645	214127.169	0,734	0,734
27	523215.645	214126.972	0,734	0,734
28	523215.645	214126.775	0,734	0,734
29	523215.645	214126.578	0,734	0,734
30	523215.645	214126.381	0,734	0,734
31	523215.645	214126.184	0,734	0,734
32	523215.645	214125.987	0,734	0,734
33	523215.645	214125.790	0,734	0,734
34	523215.645	214125.593	0,734	0,734
35	523215.645	214125.396	0,734	0,734
36	523215.645	214125.199	0,734	0,734
37	523215.645	214124.999	0,734	0,734
38	523215.645	214124.799	0,734	0,734
39	523215.645	214124.599	0,734	0,734
40	523215.645	214124.399	0,734	0,734
41	523215.645	214124.199	0,734	0,734
42	523215.645	214123.999	0,734	0,734
43	523215.645	214123.799	0,734	0,734
44	523215.645	214123.599	0,734	0,734
45	523215.645	214123.399	0,734	0,734
46	523215.645	214123.199	0,734	0,734
47	523215.645	214122.999	0,734	0,734
48	523215.645	214122.799	0,734	0,734
49	523215.645	214122.599	0,734	0,734
50	523215.645	214122.399	0,734	0,734
51	523215.645	214122.199	0,734	0,734
52	523215.645	214121.999	0,734	0,734
53	523215.645	214121.799	0,734	0,734
54	523215.645	214121.599	0,734	0,734
55	523215.645	214121.399	0,734	0,734
56	523215.645	214121.199	0,734	0,734
57	523215.645	214120.999	0,734	0,734
58	523215.645	214120.799	0,734	0,734
59	523215.645	214120.599	0,734	0,734
60	523215.645	214120.399	0,734	0,734
61	523215.645	214120.199	0,734	0,734
62	523215.645	214119.999	0,734	0,734
63	523215.645	214119.799	0,734	0,734
64	523215.645	214119.599	0,734	0,734
65	523215.645	214119.399	0,734	0,734
66	523215.645	214119.199	0,734	0,734
67	523215.645	214118.999	0,734	0,734
68	523215.645	214118.799	0,734	0,734
69	523215.645	214118.599	0,734	0,734
70	523215.645	214118.399	0,734	0,734
71	523215.645	214118.199	0,734	0,734
72	523215.645	214117.999	0,734	0,734
73	523215.645	214117.799	0,734	0,734
74	523215.645	214117.599	0,734	0,734
75	523215.645	214117.399	0,734	0,734
76	523215.645	214117.199	0,734	0,734
77	523215.645	214116.999	0,734	0,734
78	523215.645	214116.799	0,734	0,734
79	523215.645	214116.599	0,734	0,734
80	523215.645	214116.399	0,734	0,734
81	523215.645	214116.199	0,734	0,734

ROMÂNIA

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

COMISIA DE ATESTARE

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

CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 136

pentru

Instituția publică/privată PHOEBUS ADVISER S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului 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 îndeplinește condițiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1230/2020 și are competența tehnică și profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

d) elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizului/autorizației 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.

**PREȘEDINTELE COMISIEI DE ATESTARE
SECRETAR DE STAT**

LEONARD ACHIRILOAEI



[Redacted signature]

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 gospodarii 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 Comețului 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 copleterile 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 gospodarii apelor. In acest sens s-a intocmit aceasta documentatie in conformitate cu:

-ORDINUL NR.828/2019 PRIVIND APROBAREA PROCEDURII ȘI COMPETENȚELOR DE EMITERE, MODIFICARE ȘI RETRAGERE A AVIZULUI DE GOSPODĂRIRE A APELOR, INCLUSIV PROCEDURA DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA CORPURILOR DE APĂ, A NORMATIVULUI DE CONȚINUT AL DOCUMENTAȚIEI TEHNICE SUPUSE AVIZĂRII, PRECUM ȘI A CONȚINUTULUI-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 și codul cadastral, corpul/corpurile de apă (denumire și cod), județul, localitatea sau localitățile din zonă; poziționarea lucrărilor cuprinse în proiect față de zonele de protecție prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. 930/2005:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiul Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad și se învecinează la EST și Nord cu terenuri arabile si zone de locuințe. 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 și 306756, Jud. Arad.

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 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

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

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 K strada Spicului, strada Sigismund Borlea;

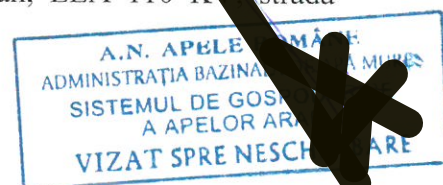
Vest: autostrada A1-ByPass Arad și terenuri arabile în intravilan.

Bazin hidrografic: Mures

Curs de apă: Mures

Județul: Arad

Proiectul nu este situat in zone de protectie prevăzute în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. 930/2005.



a.2) titularul proiectului, elaboratorul documentației 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 comerțului, adresa, cod poștal, telefon fix și mobil, fax, cod IBAN și bancă, reprezentanți 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 că la data depunerii documentatiei tehnice solicitantul nu înregistrează debite restante față de emitentul actului de reglementare.

- Se ataseaza la dosar

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

- Se va atasa la dosar la depunere

b) Caracterizarea zonei de amplasare:

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

Amenajările obiectivului, inclusiv lucrările de alimentare cu apă și lucrările de canalizare ape menajere și pluviale nu influențează în mod negativ regimul apelor de suprafață sau

subterane și nici obiectivele existente în zona. Obiectivul nu influențează funcționarea altor obiective din zona.

b.2. Caracteristici hidrogeologice

Amplasamentul cercetat este situat în municipiul Arad, situat pe cursul inferior al râului Mureș, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile, peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri, iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

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

Suprafața amplasamentului este relativ planșă și prezintă mici denivelări de aproximativ 1,00m, în care se acumulează apa și bălțește un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitații abundente, ca urmare a existenței unor straturi de pământuri argiloase din suprafață.

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

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

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

Valorile de temperatură și precipitații 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.

Precipitațiile atmosferice: -media anuală 631 mm

Hidrogeologic, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tauț). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului). Pentru caracterizarea hidrogeologică a zonei s-au luat în considerare cercetările efectuate în teren, forajele de studiu și cele pentru alimentari cu apă. Raul Mures exercita o puternică influență asupra drenajului din zona. Direcția de drenare suferă unele inflexiuni locale, conforme cu relieful dar mai ales cu aspectul cursului Muresului care are un caracter foarte meandrat în această zonă. În zona de interes pe malul drept al Muresului panta hidraulică are valori între 4,0-6,0 %.



Adâncimea predominantă a nivelului piezometric este cuprinsă între: $N_p=0,00-2,00$ m și $N_p=2,00-5,00$ m. Din analiza hidroizohipselor rezultă ca râul Mureș drenează puternic zona. Acviferul de medie adâncime este cantonat în depozite poros-permeabile ale conului aluvionar al râului Mureș, 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 pietrișuri, nisipuri și argile depuse într-un regim torențial cu structura încrucișată specifică.

Privite în ansamblu, stratele acvifere de adâncime constituie un complex unitar din punct de vedere hidraulic și prezintă efilări și frecvente variații de facies. Stratele acvifere, aflate la adâncimi mai mari de 100 m, sunt constituite aproape în exclusivitate din nisipuri fine și medii. Granulometria formațiunilor poros-permeabile prezintă o tendință de scădere, în general, de la est spre vest, în concordanță cu scăderea puterii de transport a paleorețelei hidrografice și cu reducerea înclinării stratelor. Alimentarea stratelor acvifere de adâncime se face prin drenarea stratelor acvifere freatice sau a apelor de suprafață, în zonele de contact, precum și pe la capetele de strat, între câmpia piemontană și zona deluroasă.

Caracteristicile litologice și hidrogeologice ale unor foraje existente în zona Arad sunt prezentate astfel:

În zona localității Arad pentru gospodăria comunala s-a executat un foraj de alimentare cu apă care a captat două stratele acvifere din orizontului freatic, (forajul F1 Arad).

Forajul F1 Arad are adâncimea de $H = 40$ m și a fost tubat cu o coloană din PVC 125 mm.

Putul a interceptat două stratele acvifere pe următoarele intervale:

- 16,00-20,00 m alcătuit din Nisip cu elemente de pietris.
- 36,00-40,00 m alcătuit din Nisip cu elemente de pietris.

În culcusul stratului acvifer se găsește argila, iar în acoperis este argila.

Zona acviferă a fost testată prin pompari experimentale rezultând următoarele date și caracteristici hidrogeologice:

- nivel piezometric $N_p = 6$ m
- nivel dinamic $N_d = 14$ m
- denivelare $s = 8$ m
- debit pompat $Q = 2,78$ l/s
- debit specific $q = 0,34$ l/s
- coeficient de filtrație $K_f = 5,99$ m/zi
- raza de influență $R = 200$ m
- transmisivitate $T = 47,9$ m²/zi



În zona localității Arad pentru firma SC IAMA AGRICULTURE & CO SRL, s-a executat un foraj de alimentare cu apă care a captat două stratele acvifere din orizontului freatic, (forajul F1).

Forajul F1 are adâncimea de $H = 40$ m și a fost tubat cu o coloană din PVC 125 mm. Putul a interceptat două stratele acvifere pe următoarele intervale:

- 8,00-20,00 m alcătuit din Nisip mare cuartos
- 28,00-32,00 m alcătuit din Nisip grosier cuartos

În culcusul stratului acvifer se găsește argila, iar în acoperis este argila.

Zona acviferă a fost testată prin pompari experimentale rezultând următoarele date și caracteristici hidrogeologice:

- nivel piezometric $N_p = 2$ m
- nivel dinamic $N_d = 4$ m
- denivelare $s = 2$ m
- debit pompat $Q = 2,7$ l/s
- debit specific $q = 1,39$ l/s

- coeficient de filtrație $K_f = 12 \text{ m/zi}$
- raza de influență $R = 71 \text{ m}$
- transmisivitate $T = 192 \text{ m}^2/\text{zi}$

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \pm 0,80 \text{ m}$.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din nisip argilos/nisip. Adâncimea de fundare optimă pentru posibilele construcții va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive ale acestora, după realizarea unui studiu geotehnic, în faza DTAC/PT, cu o rețea de investigare mai îndesată și adâncimi corespunzătoare pentru viitoarele construcții. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare $D_f \text{ min} = 0,90 \text{ m}$ față de CT pe stratul de nisip argilos împănate cu piatră spartă sau refuz de ciur.

b.3) date referitoare la ariile naturale protejate;

Proiectul nu este situat în arie protejată.



c) Descrierea caracteristicilor specifice proiectului și elementele de coordonare.

c.1) descrierea lucrărilor aferente PUZ-ului;

Obiectivele principale propuse pentru această investiție:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda societății comerciale ROWO S.R.L., în vederea amenajării incintei cu construcții destinate spațiilor de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații 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+397 și identificat prin extrasele C.F. nr. 307074 și 306756, Jud. Arad.

Zona studiată are suprafața de $356.606,00 \text{ mp}$, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajări accesibile 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 $42.234,00 \text{ mp}$, cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr. 307074 și 306756. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Stației pece, servicii, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS

-ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE- Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E
(construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele 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 distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă 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 comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate și 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, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi de protecție

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;



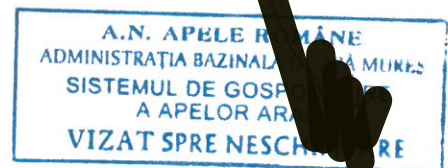
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- rețele edilitare;

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE

ZS – ZONĂ DE SERVICII

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		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 excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate si a construcțiilor 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 împrejuririle, parcaje, circulații carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spații 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 împrejurire 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, împrejurire, parcaje, circulații carosabile si pietonale, amenajări exterioare, spații 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, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări 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 față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică în regului 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.

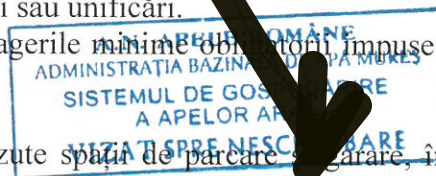
PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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.

Construcții 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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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.

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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

- Construcții maxim P+3E față de C.T.S.

Hcoama = 20,00m

Hcornișă = 22,00m

Hmax = 22,00m

- Mijloace de publicitate: max.28,00 m față de C.T.S.



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.

c.2) necesitatea și oportunitatea proiectului

Se dorește realizarea unei parcuri securizate care va deservi participanții la traficul de pe autostrada A1.

c3) descrierea situației existente

Confo 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 zona rezidențială.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă, realizarea investiției nu afectează vecinătățile.

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

Principalele caracteristici 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 strazile Sigismund Borlea și Colonistilor;
- Rețele edilitare – subterane și supraterane (rețele de transport energie electrică aeriene);
- 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

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile și drumuri. La nord-est de amplasament se învecinează cu o zonă rezidențială.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

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

Folosința actuală a amplasamentului analizat

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

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

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

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

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții, 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 spații verzi

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

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

În conformitate cu prevederile STAS 4273 – 83, privind stabilirea clasei și a categoriei de importanță privind asigurarea sursei de apă, obiectivul în discuție se încadrează, conform tabelului 1 în clasa „III” de importanță = importanță normală, ceea ce înseamnă că nu se produc urmări pentru alte obiective social – economice în cazul unei eventuale intreruperi temporare ale activității. Conform pct.2.10 și a tab. 9 din STAS 4273-83, construcțiile hidrotehnice, alimentare cu apă amplasate în mediu rural, se încadrează în *cat. 4*.

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

- după realizarea investiției, se va obține autorizația de gospodărire a apelor, iar beneficiarul va monitoriza indicatorii impuși prin autorizație dacă va fi cazul.

c.6) aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor și volumelor de apă captate și evacuate;

- se va monta aparat de măsură pe conducta de alimentare cu apă.

c.7) aparatura și instalațiile de monitorizare a calității apei la evacuare în emisar

- nu e cazul

c.8) sistemul informațional, sistem de prognoză hidrometeorologică, sistem de avertizare și alarmare a populației în caz sau accidente la construcțiile hidrotehnice

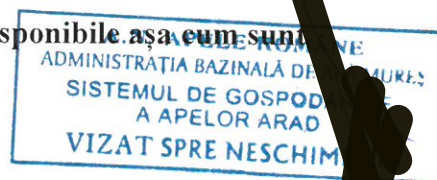
- nu e cazul

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

- nu e cazul

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

1. utilizarea unei tehnologii care produce mai puține deseuri;
2. utilizarea substanțelor mai puțin periculoase;
3. promovarea valorificării și reciclării substanțelor generate și utilizate în proces, precum și a deșeurilor, acolo unde este cazul;
4. instalații și metode comparabile de exploatare, care au fost testate cu succes la scară industrială;
5. utilizarea de tehnologii avansate și a nivelului de cunoștințe științifice în domeniu;
6. luarea în considerare a naturii, efectelor și volumului emisiilor produse pe un anumit amplasament;
7. date confirmate și autorizate pentru instalațiile noi sau existente;
8. perioada necesară pentru introducerea celor mai bune tehnici disponibile;
9. consumul de apă și materiile prime utilizate în proces și eficiența energetică a tehnologiilor utilizate conform pct.5;



10. necesitatea prevenirii sau reducerii la minimum a unui impact global al emisiilor asupra mediului și riscurile implicate de acesta;

11. necesitatea prevenirii accidentelor și minimizării/reducerii la minimum a consecințelor acestora pentru mediu;

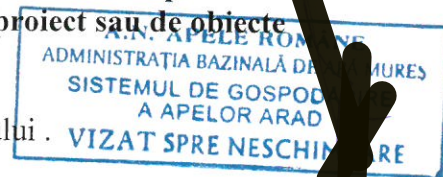
Proiectul nu se încadrează în anexele la Legea 278/2013.

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

- nu s-a emis act de reglementare

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

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



C.13) certificatul de urbanism și decizia etapei de evaluare inițială emisă de autoritatea competentă de protecție a mediului, anexate în copie la documentație

- se anexează certificatul de urbanism nr. 521/30.03.2021, emis de Primăria Arad.
- se atasează avizul de oportunitate.

C.14) precizări privind corelarea lucrărilor din proiect cu lucrările de gospodărire a apelor și măsurile existente sau prevăzute în documentele de planificare ale autorității de gospodărire a apelor și analiza posibilităților de interacțiune/influență cu alte lucrări hidrotehnice sau hidroedilitare existente ori prevăzute a se realiza în zonă;

Componentele sistemelor de alimentare cu apă și de evacuare pentru obiectivul în discuție se încadrează în schema directoare de amenajare a bazinului hidrografic, fiind corelat funcțional sub aspectul hidrotehnic cu lucrările existente în localitatea Arad.

c.15) se va preciza inundabilitatea amplasamentelor obiectelor proiectului, pe bază de calcule hidraulice corespunzătoare clasei de importanță și legislației specifice în domeniul riscului la inundații. În cazul în care obiectele aferente proiectului sunt situate în zonă inundabilă se vor descrie succint lucrările și măsurile de apărare împotriva inundațiilor 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 național Sesiunea a V-a Zone de risc natural” -ANEXA 5 -Inundatii, amplasamentul obiectivului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundatii.
- Conform Legii 575 aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național Sesiunea a V-a Zone de risc natural” ANEXA 7- Alunecări de teren, amplasamentul

obiectivului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

d) anexe, după caz:

d.1 elemente de fundamentare ale principalilor parametri funcționali și tehnologici ai lucrărilor care fac obiectul avizului, breviar de calcul (cerința, necesar, restituție și gradul de recirculare al apei);

Parametrii constructivi și funcționali pentru care se solicită avizul de apă

Necesitatea realizării unor instalații de alimentare cu apă și canalizare

Obiectivul necesită alimentare cu apă pentru

- nevoile igienico-sanitare ale personalului și clienților (consum menajer): modul de calcul precizat în SR 1343/1-2006 ("Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale"), STAS 1478-90 ("Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale")
- apă pentru incendiu
- apă pentru nevoi tehnologice și întreținere spațiu 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, parcuri, platforme betonate și platformele din jurul construcțiilor.



Alimentarea cu apă a obiectivului

Alimentarea cu apă a incintei se va asigura de la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanță de amplasament. Extinderea rețelei se va realiza prin țevă 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 polietilenă de înaltă densitate (PEID, PE 100, Pn=10 bar).

Branșamentul de apă se va executa din teava din polietilenă (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 prevăzută prin intermediul cărora se asigură 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 până 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 flanșe, șuruburile, șaibele și piulițele fiind zincate la cald. În 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 și va cuprinde, contorul de apă încadrat de doi robinți de închidere sferici Dn. 2”

În 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.

Alimentarea cu apă în caz de incendiu

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului pentru stația distribuție carburanți, este necesar un debit de apă 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 mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

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

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

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți.
- Pompa de incendiu se oprește manual.

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

Alimentarea cu apă a hidrantului exterior se asigură de la conducta de apă pentru incendiu din țeava 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 în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

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

Capacitățile obiectivului privind evacuarea apelor uzate

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional în rezervorul vidanjabil propus în incintă.

Apele uzate menajere se vor încadra în prevederilor NTPA 002/2002.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, din zona depozitare 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.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINULUI DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR APELĂRĂTORII
VIZAT SPRE NESCĂRUT

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 apă 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.

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 în incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona stației de distribuție carburanți, vor fi trecute prin trape de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uluiuri, astfel încât apele rezultate să se încadreze în prevederile NTPA 001/2002, și vor fi evacuate gravitațional în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

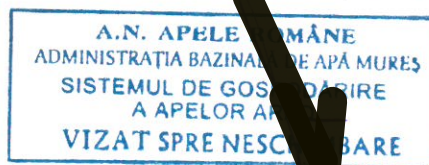
Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea platformelor și pentru stropirea spațiilor verzi.

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 prevăzut 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

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială.



d.2. studii hidrologice, hidrogeologice, hidraulice, de inundabilitate, de gospodărire a apelor elaborate de instituții 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 documentației.

- se va realiza la faza următoare DTAC

d.3 acceptul altor beneficiari și condițiile de cooperare cu lucrări sau instalații deținute de alți beneficiari:

- aviz Compania de apă Arad

e) piese desenate:

- plan de incadrare în zona
- plan situație
- 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

- curățirea periodică a rețelei de distribuție
- spălarea și curățirea rezervoarelor sistemului

$K_s = 1,01$

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă

$K_p = 1,15$

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

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

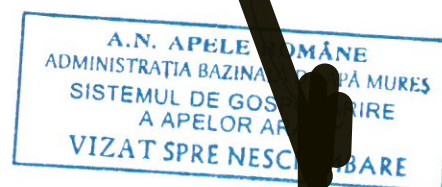
unde $N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă

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

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

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

$q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pe zi



$$\begin{aligned} q_{s(i)1} &= 60 \text{ l/om xzi} \\ q_{s(i)2} &= 15 \text{ l/om xzi} \\ q_{s(i)3} &= 800 \text{ l/tir} \\ q_{s(i)4} &= 150 \text{ l/omxzi} \\ q_{s(i)5} &= 44 \text{ l/loc xzi} \end{aligned}$$

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		
	$Q_{zi \text{ med}}$	$Q_{zi \text{ max}}$	$Q_{orar \text{ max}}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodărești	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

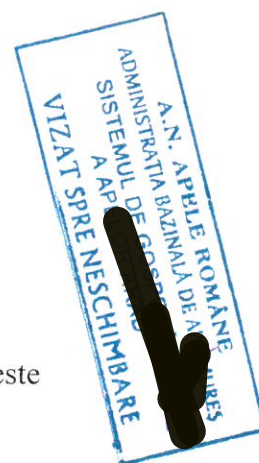
Cerinta de apa	cerinta de apă		
	$Q_{zi \text{ med}}$	$Q_{zi \text{ max}}$	$Q_{orar \text{ max}}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodărești	13.02	16.92	2.11
apă pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.50
TOTAL	22.31	30.00	3.61
TOTAL (l/s)			1.00



2. Consumul de apa anual

Necesar anual de apa	$Q_n \text{ anual min} \cdot (30\%) \text{ mc}$	$Q_n \text{ anual med (mc)}$	$Q_n \text{ anual max (mc)}$
	Pentru nevoi gospodaresti	1228	4092
apă pentru nevoi	876	2920	3796

tehnologice			
TOTAL	2104	7012	9118
	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Cerinta anuala de apă			
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: $q_e = 5 \text{ l/s}$, 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:

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

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

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

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

$$V_{cons} = 3.12 \text{ mc}$$

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 rezervei de incendiu

$$Q_{ri} = V_{ri} / T_{RI} = 58 / 24 = 2.42 \text{ mc/h} = 0.67 \text{ l/s}$$

2. CANALIZARE MENAJERA

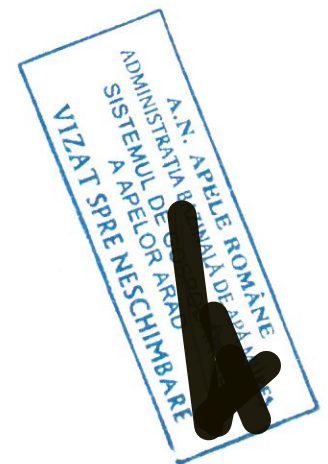
Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/2006

$Q_u = C$ (mc/zi -- mc/h), în care: C= debitul cerinței de apă

Restituție apă uzată	cerința de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
pentru nevoi gospodărești	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. Restituția anuală de apă

Cerința anuală de apă	Q_s anual min (30%) (mc)	Q_s anual med(mc)	Q_s anual max (mc)
Pentru nevoi gospodărești	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:

$$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c \quad \text{l/s} \quad \text{în care:}$$

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

i p% =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depășire p% (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l/sxha), funcție de frecvența ploii de calcul 2/1 și 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 =suprafața construită 12670.2 mp =1.26702 ha

Sc 2 =suprafața pavaje + platforme 23228.70 mp = 2.32287 ha

Sc 3 =spații verzi 6335.10 = 0.63351 ha

$$\bar{Q} = \frac{0.90 \times 1.26702 + 0.7 \times 2.32287 + 0.15 \times 0.6335}{1.26702 + 2.32287 + 0.6335} = 0.67 \text{ valoare medie ponderata}$$

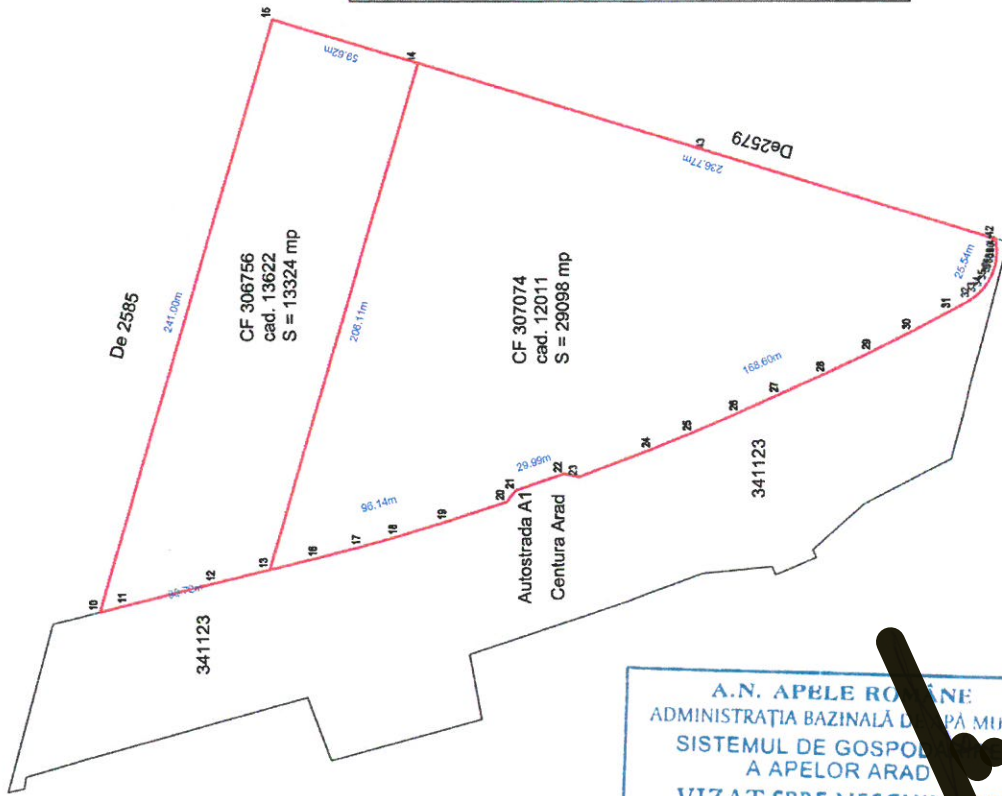
$$Q_{\max p\%} = 0.8 \times 130 \times 0.67 \times 4.2234 = 294.28 \text{ l/s}$$

Intocmit.
SC PHOEBUS ADVISER SRL
Ing. Aurelia Pomparau



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral 300756; 307074	Suprafata masurata a imobilului (mp) 42422	Adresa imobilului Intravilan Arad.
Nr. Cartea Funciara 306756; 307074	Unitatea Administrativ Teritoriala Arad	



Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate polare de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(p-1)
14	523559.629	214078.205	206.106	206.106
13	523817.091	213860.271	19.950	19.950
16	523597.693	213884.932	17.453	17.453
17	523580.809	213889.354	14.960	14.960
18	523566.412	213893.420	19.944	19.944
19	523547.318	213899.182	23.875	23.875
20	523524.612	213906.561	5.838	5.838
21	523520.878	213911.050	19.999	19.999
22	523801.943	213917.463	5.873	5.873
23	523486.213	213916.193	30.901	30.901
24	523467.301	213927.099	17.452	17.452
25	523451.162	213933.740	19.943	19.943
26	523432.856	213949.760	17.442	17.442
27	523416.928	213949.760	19.945	19.945
28	523396.703	213956.876	19.945	19.945
29	523380.763	213965.591	17.452	17.452
30	523365.245	213973.578	17.454	17.454
31	523349.865	213981.829	8.244	8.244
32	523342.680	213985.872	3.179	3.179
33	523340.141	213987.785	3.179	3.179
34	523337.909	213990.048	3.179	3.179
35	523336.031	213992.613	3.179	3.179
36	523334.648	213995.425	1.986	1.986
37	523333.986	213999.900	2.179	2.179
38	523333.285	213999.970	2.180	2.180
39	523332.814	214001.098	2.187	2.187
40	523332.557	214003.271	2.901	2.901
41	523332.561	214006.172	3.382	3.382
42	523333.044	214009.522	118.384	118.384
43	523446.334	214043.876	118.382	118.382

S(307074)=29097.69mp P=766.680m

A.N. APELE ROMANE
ADMINISTRATIJA BAZINALA DE APA MIJES
SISTEMUL DE GOSPONDARIE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NOTA: Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea tuturor documentatiilor si corespondenta acestora cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul transferului, persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu documentatiile cadastrale.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 306756 Arad

Nr. cerere	60908
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778714



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL , CIF:28332000	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL , CIF:45754721	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 13622	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 13.257 Masurata: 13.324	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI 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 și ora generării,

17/05/2022, 12:48

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307074 Arad

Nr. cerere	60910
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115778406



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL , CIF:28332000	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL , CIF:45754721	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12011	Din acte: 28.977 Masurata: 29.098	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
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.

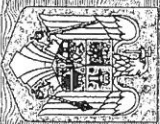
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/05/2022, 12:48

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚIULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚIULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL ... ARAD

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: ROWO S.R.L.

Sediu social: ARAD, Calea AUREL VLAICU, Nr. 81/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 AUR

Seria B Nr. 1614169

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ 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

Nr. de ordine în registrul comerțului: 140/4262/07.03.2022

Data eliberării: 07.03.2022

Seria B Nr. 4363708

STUDIUL DE OPORTUNITATE
PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARKARE, SECURIZATA, STATIONARE ALIMENTARE, CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA, CENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE PE-PASS ARAD(AJ) CALEA 1 LA KM 53+720
CONCEPTUL PROPUS

FAZA
 PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARKARE, SECURIZATA, STATIONARE ALIMENTARE, CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA, CENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE PE-PASS ARAD(AJ) CALEA 1 LA KM 53+720

LEGENDA:
LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fie excavatie, cabina pompa, copertina, împingimul conștient, tehnico-edilitor, parcare, parcarie securizată, stâlpi de încălzire, circulațiile auto și pietonale, platforme)

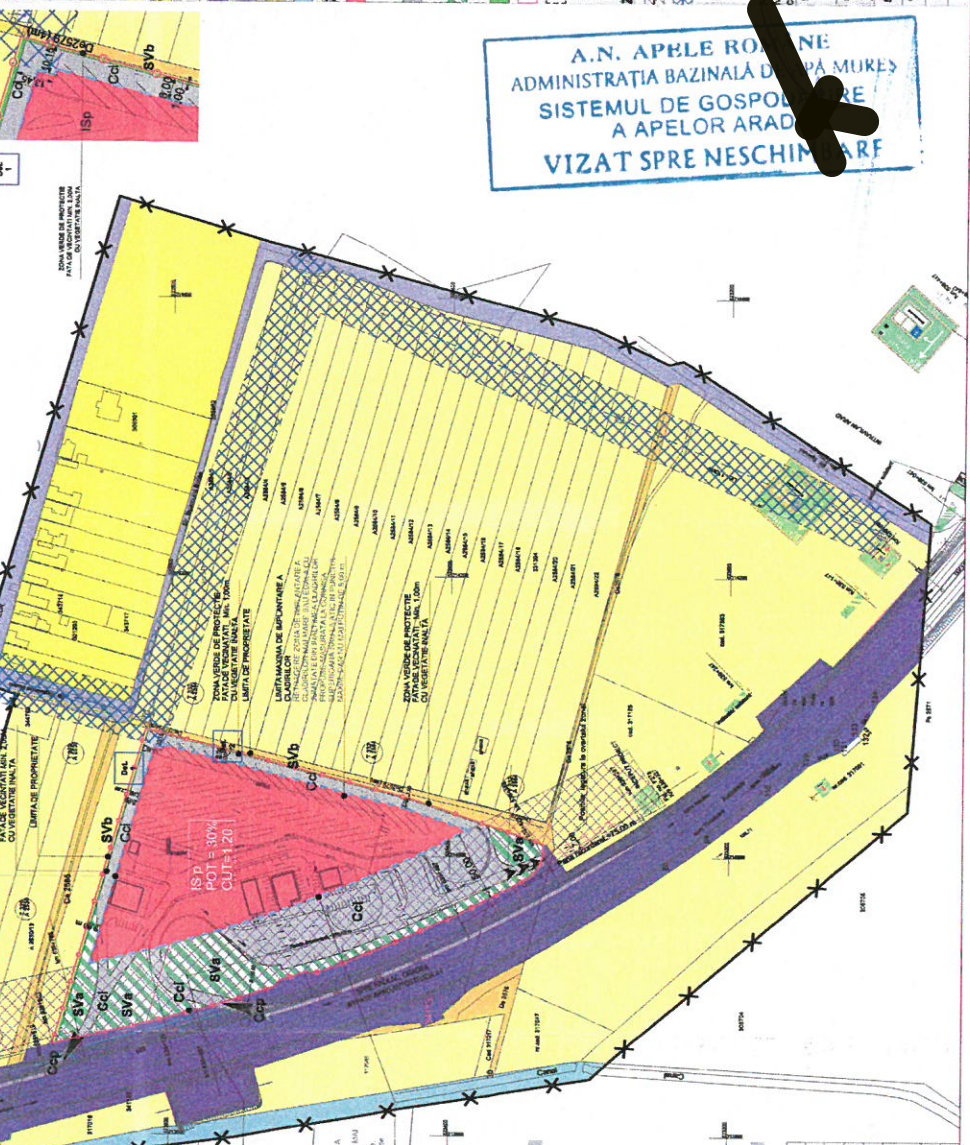
ZONIFICAREA FUNCționalALA EXISTENTA
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
 - CONTUR CONSTRUCȚII EXISTENTE

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 FUNCționalALA PROPUȘA
 - ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE, CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA, CENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARKARE SECURIZATA)
 - CIRCULATI CAROSABILE- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, APERENTE
 - ZONA VERDE PROPUȘA (se permite amenajarea de acces auto și pietonale, copertina publicitară, copertina, cabina pompare, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertina, cabina pompare, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUȘA
 - CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUȘE - POSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUS
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA

ZONE DE PROTECTIE/SECURIZATA
 - ZONA DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA (50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE AUTOSTRADA)
 - ZONA DE SECURIZATA LEA 110 KV
 - 10,00M DIN AXUL STALPULUI LEA

A.N. APELE ROMANE
 ADMINISTRAȚIA BAZINALA D. APA MURES
 SISTEMUL DE GOSPODJARIE
 A APELOR ARAD
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE



LIMITA DE PROPRIETATE
 - ZONIFICAREA FUNCționalALA EXISTENTA
 - ZONIFICAREA FUNCționalALA PROPUȘA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA

LIMITA DE SUPRANETA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA

LIMITA DE SUPRANETA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE AUTOSTRADA, INC. 100M CU VEGETATIE INALTA

INDICII URBANISTICI MINIMI SI MAXIMI PROPUȘI
INCINTA CU PROPUNERI DE SERVICII

MINIMI	EXISTENT	PROPUȘ	MAXIMI		
			EXISTENT	PROPUȘ	
1. P.O.T.	0,00 %	8,00 %	1. P.O.T.	0,00 %	30,00 %
2. C.U.T.	0,00	1,20	2. C.U.T.	0,00	1,20

H=rau: Coama 22m, maxm P=2E
 Solutia verde: min 10%
 Renghera constructiilor noi față de autostrada A1 min. 50 m
 Renghera față de limita din prag nord - min. 8,00 m
 Renghera față de limita din prag vest - min. 8,00 m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI conform scie
 IDENTIFICATA CU C.F. nr. 30074, C.F. nr. 30575:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII	0,00	0,00	12.870,20	30,00
21. CONSTRUCȚII PROPUȘE	0,00	0,00	26.340,40	60,00
22. CIRCULATIUNTO, PLATOANE, PARCAJI, PARKARE SECURIZATA, CIRCULATI	0,00	0,00	4.223,40	10,00
23. ZONE VERZI AMENAJATE	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00
TOTAL	42.234,00	100,00	42.234,00	100,00

Proiectant: S.C. ARHITECTURA
 Subiectant: S.C. ARHITECTURA
 Specificatie: S.M.P.L.U. C.A.D.D. S.R.I.
 Coordonator: S.M.P.L.U. C.A.D.D. S.R.I.
 Intiner: S.M.P.L.U. C.A.D.D. S.R.I.
 Disemat: S.M.P.L.U. C.A.D.D. S.R.I.

**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 (A1) 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 (A1) 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 NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	ETAPA II AVIZE 554/2023
NR. PROIECT SUBPROIECTANT DATA ELABORĂRII	01/2023 Ianuarie 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;

planului urbanistic zonal,
A.N. APPE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINULUI DE APĂ MUREȘ
SISTEMUL DE TRATARE
A APELOR
VIZAT SPRE NIMBARE

- 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 ține cont de cele mai noi acte legislative și 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 și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și 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 renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și 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 și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.



Subproiectant S.C. Simплу CADD S.R.L. |

Faza P.U.Z.

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

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

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 de **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.

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 funcțiilor 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 (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 perimetrare

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 și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

h) Iluminat arhitectural;

i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;

j) Amenajare accese din autostada A1;



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 incintele studiate - zonă servicii, comerț, cazare – **în concordanță cu funcțiunile admise în zonă**

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic 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 suprafața 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.

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 și 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 construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților 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.



- 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.
- În 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 și execuție în vigoare privind noile construcții 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 acelor 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 construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinația de zonă predominantă de zonă agricolă.

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 construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară 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.

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 și 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 spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, servicii 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 FUNCȚIUNI MIXTE

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

Calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga 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 psihologic), 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, bucătărilor 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, țigeli 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 transportului 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 amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.
Accesul rutier pentru zona propusă 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 amplasare 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 excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor 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 împrejmirile, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poartă și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și 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, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
- Este admisă 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, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări 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 construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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 înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale 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.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația 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 și autorizației 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 construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și 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 protecției civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul rutier la zona de servicii cu funcțiuni 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 perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări 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 ieșire în autostradă.

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

Astfel se va amenaja o pană de racordare de 75.00 m, o bandă de ieșire din flux de 75.00 m și o bandă de decelare de 225.00 m cu lățimea de 3.50 m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea începe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad și se termină la km 539+347-km 540+397 (direcția de mers).

După parșirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotată cu construcții comerciale, construcții de servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stație distribuție carburanți, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare și va avea o lățime de 7,00 m. În raza de racordare la accesul în bretea paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și cai de circulație interioară. Atât platformele de parcare cât și caile de circulație interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton și a straturilor de fundație a structurii rutiere se va determina în urma unui calcul de dimensionare care va ține cont de condițiile de teren.

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

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure în spațiu suficient pentru parcare autocamionelor. Lățimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajate oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita înscrierea autocamionelor în spațiul destinat parării. Circulația pe platforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

În interiorul spațiului securizat pentru parcare se prevăd și următoarele:

- amenajarea unor clădiri destinate șoferilor cu funcțiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamionelor.

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

Atât ieșirea din cât și accesul la autostrada se va realiza cu structura rutieră identică cu cea a autostrazii, iar la intrări se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocalizate și realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

La subtraversare cablurilor ITS și de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecție a acestora.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostrada corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului autostrazii.

Căile de circulație pe platforma de parcare destinată autoturismelor vor fi amenajate cu o structură rutieră elastică cu îmbracaminte asfaltică. Platformele de parcare se vor amenaja cu îmbracaminte din dale de beton. Structura rutieră va fi dimensionată corespunzător ținând cont de condițiile de teren.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția 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 planșei 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 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 și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- (4) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare 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 rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a orașului Nădlac, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, 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

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

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în 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 îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
 - Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
 - Forme și dimensiuni ale loturilor care să 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 dispuse 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 publicitate: 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

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 bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. 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 autorizare de construire.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- 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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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.

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 fluentă 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, parcuri, construcții tehnico edilitare, rețele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- Este admisă 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 verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.
- În incintele propuse pentru servicii și 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.



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 aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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 FUNCȚIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele 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 distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă 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 comunicare carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcare, parcare securizata, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVb - Zone verzi cu rol de protectie

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, 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. modificador fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- 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 parcurile 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;
- 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 instalații 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 artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, 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

- Sport și recreere în 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, rețea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Utilizări permise cu condiții

- în zonele învecinate 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 (construcții / 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 în funcțiunea 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 FUNCȚIUNI MIXTE- **Zona de Servicii/ comerț/ cazare / P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele 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 distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă 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 comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate și 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 apă 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, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protecție

- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație înaltă, înspre zona terenurilor arabile.

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONȘTRUCȚII PENTRU SERVICII CONȘTRUCȚII 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

- Retragera minimă admisă este de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare
- Retragera minimă admisă este de 8,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera 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 împrejuririle, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
 - Este admisă edificarea pe retragera 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, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
 - Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragera de 50,00m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări 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 înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.
- 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 construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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.

Construcții 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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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.

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.

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 protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului.

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

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 artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto



- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența 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 învecinate 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 (construcții / antrepozite destinate stocării de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail), producție.
Industrie nepoluantă
Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în 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 autorizare de construire.

5. Unități teritoriale de referință

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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



MAGONTEC **Căutăm noi colegi în echipa noastră:**

TURNĂTORI METALE ȘI NEFEROASE

OFERTE:

- Venit atractiv care poate depăși 3500 lei - 4000 lei/lună (care include salariul de încadrare, bonus de productivitate, bonus de performanță)
- Spor de noaptea 25%
- Tichete de masă - 30 ron/z
- AI 13 - În sala salin - jumatate de oră ocazii carborizării pascale și jumatate din salar cu ocazia carborizării de iarnă
- Accordarea de o lucră într-un mod plăcut, cu un colectiv tânăr și amabil
- Asigurarea de beneficii și servicii medicale etate pentru angajați ca și pentru membrii familiei
- Concediu de odihnă anual de 23 zile
- Posibilitatea de a avansa în cadrul companiei
- Transport asigurat Arad - Zimand Cuz - Santane
- Decontare transport de pe altă rețea

Pentru mai multe informații referitoare la oferta noastră ne puteți contacta la:

Mobil 0749 090 088 e-mail: danlova.miclaus@magontec.com

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 gospodărie a apei 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. Aceasta 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 vidanajabil, apoi vor fi vidanjate la o stație de epurare. Apele pluviale se vor descărca în bazin de retenție și se vor utiliza la întreținerea spațiului 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 gospodărie a apei, pot contacta solicitantul la adresa indicată. Persoanele care doresc să transmită sugestii/observații se pot adresa solicitantului după data de 20.02.2023.

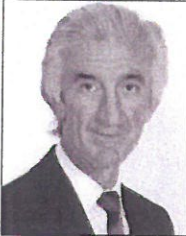
Pe platforma digitală (butonul Publicare anunț în ziar)

JURNAL
puteți programa și plăti online
anunțurile de mică 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 veșnicie. Timpul trece, amintirile ne copleșesc. Fie-ți memoria binecuvântată!

Soția, ficele, ginerii și nepoții



O clipă de aducere aminte că astăzi, 27 februarie 2023 se împlineste un an de când dragul meu frate, economist

FĂLCĂNIȘ 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 drepti 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

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), vîs-a-vîs de Cerbul Albstru.
Telefon: 0257/211929 mobil: 0723-343-964 www.inmemoriamkuki.com
CASĂ FUNERARĂ - Strada Ștefan Ludovic Roth nr. 1 D, Grădiște
- Str. Cocolor nr. 6 (îngăgă magazini) Iolista
- Micalaca, Str. Pășunii nr. 21 B

GARSONIERE

● **Cumpără cu banii Jos garsonieră** - apartament 1 cameră. Telefon 0721.670.839.

AP. 2 CAMERE

● **Cumpără 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 MUNCA

● **Angajez bărbat agent în pază fixă** 12/24-12/48 Arad, 0728.130.259.

PRESTĂRI SERVICII

● **Executăm acoperișuri: țigla metalică**, ceramică, dulgherii, mansonării, igheaburi, burilane. Reparații de urgență. Reducere 17%. Telefon 0723.775.914.

PIERDERI

● **Paștile Lucian Liviu pierdut** legitimație de călătorie gradată, 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.

COMUNA FĂNTĂNELE TITULAR AL PUZ - Restructurare zonă locuințe, instituții și servicii publice - Cartierul Nou, amplasat în intravilanul comunei Fântănele, Cartierul Nou, județul Arad anunță public 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 Muresului FN, zilnic între orele 08:00 - 16:00. Observațiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, 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 ai PUZ: "Construire locuințe izolate, cuplate și/sau înșurite în regim de înălțime maxim P+2E și funcțiuni complementare" amplasat în Mun. Arad, str. Urzicilor, nr. 16, FN., 47/G, FN., 46/O, 46 P, jud. Arad CF nr. 334964, 334987, 335007, 335035, 335093, 335098 Arad, anunța 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 Muresului, FN, zilnic (orele 8:00-16:00). Observațiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului, FN, în termen de 18 zile de la publicarea anunțului.

(6809 - H 3789)

SCP EXPERT SPRL

EXPERT SPRL lichidator judiciar al SRC PERFECT CONSTRUCT SRL dosar 1540/108/2020 al Tribunalului Arad, vîrde cf. Legii 85/2014 prin lichidare publică, cu strângere următoarelor bunuri:

1 FIAT DOBLA G. motorină, an fabricație 2005, nr. 2FA2230000535819, capacitate cilindrică 1246, culoare gri, AR 3B SRC, la prețului de 1000 lei TVA inclusă

Licitată va avea loc în data 16.03.2023, ora 13.00 la sediul lichidatorului din Arad, str. D. Bolintineanu, nr. 5, jud. Arad

Garantia pentru înscrierea în licitație este de 10% din valoarea de pornire (fără TVA). Garanția de participare este considerată a fi constituită în termen de cel puțin 24 de ore înainte de ora începerii licitației, ordinul de plata vizat de banca, este comunicat va se mai la adresa: etienne.dolh@expertarad.ro și/sau office@expertarad.ro și garanția a fost încasată integral. Regulamentul de desfasurare a licitației se poate consulta la sediul lichidatorului judiciar sau pe www.expertarad.ro la rubrica licități și se poate comunica prin email la carora persoanele interesate. Relatați la tel. 0267-259740 dna Dolha Adriana sau zilnic între orele 9:30 - 16.00 la sediul lichidatorului judiciar

In cazul în care nu se va valida participarea în data de 16.03.2023, licitația se revine la aceeași locație, la aceeași ora, în aceleași condiții, la costul preț, în data de 23.03.2023

(6818 - H 276)

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, și 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 SYNNEO TRANS LOGISTIC SRL, licitația a patra. Denumirea bunurilor mobile: Descriere sumară: Drepturile reale și privilegiile care grevază bunurile, dacă este cazul, Prețul de evaluare sau de posesie a licitației exclusiv TVA (lei). Cota TVA nemposibil să scutiți). Autoturism marca Iveco, serie șasiu: WJMM1VT404350672, nr. Immatriculare: AR 77 DSY, stare uzură: parțial uzat, semn particular: nu sunt identificate. 14.500 lei, 19%; Autoturism marca Mazda model 4, an fabricație: 2006, serie șasiu: JMZGJ19T671440430, nr. Immatriculare: AR 75 DSY, stare uzură: bun, semn particular: parțial uzat semn, particular: nu sunt identificate, 4.945 lei, 19%) Regimul și culoarea 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 prețind 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 oferta 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 RO42TRZ024506701XXXXXX, beneficiar: Serviciul Fiscal Orășenesc Ineu, cod de identificare fiscală 3519453, deschis la Trezoreria Ineu, utilizând numărul de evidență a plății 802400320000000000047; c) împunțirea persoanei care îl reprezintă pe ofertant; d) pentru persoanele juridice străine, copie de pe certificatul unic de înregistrare liberat de oficialul 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 ofertanților prin care certifică faptul că nu este persoană interpusă cu debitorul. Cumpărătorul trebuie să 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 și până la adresa la sediul nostru sau la numărul de telefon 0257511553.

(6815 - H 40)

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 Micălaia; PT 5 Zona III; PT Oesko Terezia; PT 6 Vânători; PT 2 Micălaia; PT 25 Liceul Industrial; PT 1 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 Micălaia; PT 8 Policlinica; PT 6 Dispecerat; PT 6V; PT 4 Macul Roșu; PT 3 Udrea; PT 19; PT 4 Zona II; PT 2 Micălaia; 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 Micălaia; PT 1 Micălaia; PT Teatrul; PT 2' Pădurice; PT 1V; PT 2V; PT 2/I; PT 10 Astoria; PT UTA; PT 14 Spital Dermatol; 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.

Cittorilor vor purta legitimații având sigla SC CET HIDROCARBURI SA.

(6817 - H 3790)

SC CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE ARAD SA

anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emiterere 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 Muresului 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 Muresului FN, jud. Arad.

(6811 - H 3792)

EVIDENȚIAZĂ-TE!
DATA apariției:.....

Text:

Talon valabil până în 31 decembrie 2023

Date personale:
Nume și Prenume:
Telefon:
Buletin de identitate:

TALON PENTRU CATEGORIEI AFERENTE

Anunțurile se prezintă zilnic, în ghiveci până în ora 18.00, după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor din ghiveci. Anunțurile de mică publicitate din Jurnal Aradian se publică pe baza talonului din ziar. Reduceri în valoare de 10% pentru abonamentul de mică publicitate.

JURNAL

DECESE

Cu suferite îndurerate anunțăm că a decedat la vârsta de 89 ani mămășca noastră, **PAVEL ILEANA din Șiria.**

Înmormântarea va avea loc astăzi, 22 februarie 2023, ora 13,00 la Biserica Ortodoxă Șiria.

Fam. Mistor și Gurban

MULTUMIRI

Familia Părintelui Emil Roman mulțumește înalt preasfințitului Părinte Dr. Timotei Sevișcu, 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 mămășă a plecat la cele veșnice.

RISTIN FLORICA.
Parastasul va avea loc joi, 23 februarie la ora 10,30 la Catedrala Veche Arad. Dragă mamă, veți fi mereu în sufletul meu!
Fiica Marinela și familia îndurerată

IMOBILE CHIRII

- **Inchiriere apartament de comodat**, str. Academia Teologică, 2 camere, 260 Euro+ cheltuieli, zugrăvit, etaj III, garaj, doar termen lung, fără animale, 0745.872.934.
- **Inchiriere spațiu de 52 mp**, zona Podgoria, tel. 0722.293.738.

OFERTE LOCURI DE MUNCĂ

- **Angajez femeie/păzător fixă** ore Arad, tel. 0740.130.259.

PRESTĂRI SERVICII

- **Executăm acoperșuri: țiglă metalică, ceramică, dulgherii, mansardări, jgheaburi, burlane.** Reparații de urgență. Reducere 17%. Telefon 0723.775.914.

PIEDERI

- **Pierdut acte firmă, certificat constatator**, aparținând Giuli Fabi Nar SRL. Le declar nule.

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.

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 ÎNCĂLCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICI 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 vidanjabite la o stație de epurare. Apele pluviale se vor descărca în bazin de retenție și se vor utiliza la întreținerea spațiilor verzi 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 din 20.02.2023.

Societatea Agricolă **TREI MOVILE**

Convoacă Adunarea Generală a Asociaților pentru data de 23.02.2023, ora 9, la sediul societății din loc. Șiclăuț 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 neindeplinirii cvorumului statutar Adunarea Generală se reconvoacă pentru data de 24.02.2023, în același loc și la aceeași oră.

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 Zimandou 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 matrice, colorarea, anticizarea, stocare în vederea livrării. Activitatea are ca obiect fabricarea de dale, pavaje, borduri și rigole din beton.

Măsurile de protecție a factorilor de mediu: apă – bazin vidanjabil la ape uzate menajere, două separate de petrolere la apele pluviale, sol – spațiul de lucru betonat, aer – manipulare ciment prin țevi, electrofitre. Deșeurile rezultate – menajere, ambalaje și industriale se ridică de către prestatorii 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.

SOCIETATEA AGRICOLA **ROMGERA SANTANA**

convoacă membrii asociați la Adunarea Generală din 25 februarie 2023, ora 10:00, la sediu.

În cazul în care adunarea nu va fi statutară va fi reconvoacată pentru data 27 februarie 2023, la aceeași oră și în același loc.



Talon valabil până în **31 decembrie 2023**

Date personale:

Nume și Prenume:

Telefon:

Buletin de identitate:

Anunțurile se preiau zilnic, la ghișeu, până în ora 16⁰⁰, după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor disponibil pe www.jurnalaradean.ro Anunțurile de mica publicitate din Jurnal Arădean se publică pe baza talonului din ziar

Redacția nu își asumă responsabilitatea pentru conținutul anunțurilor de mica publicitate!

JURNAL ARĂDEAN

SC **DOMBEGY AGRO SRL**

cu sediul în comuna Zimandou 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.

Măsurile 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 îngrijămintele chimice se ridică de către prestatorii 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.

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 emiteră a autorizației integrate de mediu pentru activitatea CAEN 0146 - creșterea porcinelor (activate 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 îngrijire suine**” din intravilanul orașului Peșca, FN, CF 302335, în vecinătatea satului Turnu. Solicitarea de emiteră a autorizației integrate de mediu se referă la o instalație nouă.

Informații privind impactul potențial asupra mediului al activității pentru care se solicită emiteră 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@apm.anpm.ro în termen de 30 de zile de la depunerea solicitării.

JIGOVAN ALEXANDRU, JIGOVAN MARIANA LOREDANA, JIGOVAN MIHAIL MIREL, JIGOVAN HARIETA

titular al planului:

Intocmire 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 cea 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.

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 înfăptuite pe terenurile agricole situate în localitățile: **Curtici, Dorobântu, Iratosu, Macea, Săfronea, Olari, Sântana, Zărand, Șimand, Șiria.**

EVIDENȚIAZĂ-TE!

Text:

DATA apariției:.....

TALON
+
PREȚUL
CATEGORIEI
AFERENTE



Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

INFORMARE

Această informare este efectuată de **S.C. ROWO S.R.L.** cu sediul în 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.

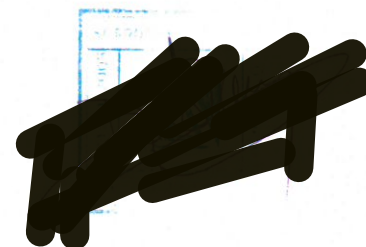
ARAD,
21.02.2022

S.C. ROWO S.R.L. prin
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L

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: 106FE





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
MUREȘ

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD



Nr. 1139 /OM/ 06.03.2023
F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 14 din 06/03/2023

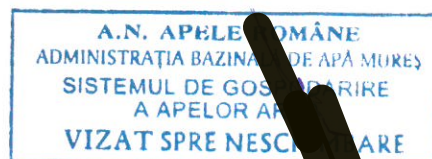
Privind proiectul: „**P.U.Z. – „Amenajare spații de servire (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrica pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720”**,

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. Timișoara, str. Chisodei Nr. 75, jud. Timiș, 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;
- **Investiție:** 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 apă:** CAPM;
- **Tipologie corp de apă:** RO11a;
- **Stare ecologica/potential ecologic:** BUN;
- **Stare chimica:** BUNĂ;
- **Capacități:** Suprafața totală teren: 42 234 mp;
- **Personal:** 94 personal/clienti;
- **Regim de functionare:** 24 ore/zi/365 zile pe an.



2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției

Amenajare spații de servire (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrica pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1) Calea 1 la km 539+720, ajută la creșterea calitatii zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări care vor conduce la creșterea numărului locurilor de muncă, contribuind la dezvoltarea economică continuă.

2.2. Situația actuală

Terenul supus reglementării este teren lipsit de sarcini având o suprafață de 42 234 mp, alcătuit din doua parcele conform Extraselor C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756, Arad, constituind proprietatea privată a, S.C. WESTEND INVESTIMEND GROUP S.R.L. și 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 în 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.

2.4. Accesul la amplasament

Accesul la amplasament se va realiza din Autostrada A1.

2.5. Încadrarea în clasa de importanță

În conformitate cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este III, iar categoria de importanță a obiectivului este 4.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

Investiția va crea cadrul ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amplexarea investiției și condițiile concrete de funcționare, să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș.

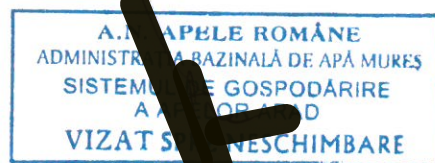
Pentru această investiție există:

- **Certificat de urbanism nr. 521 din 30.03.2021** privind P.U.Z. și RLU aferent, emis de către primăria mun. Arad, județul Arad;
- **Aviz de oportunitate nr. 29 din 31.08.2022**, emis de primăria mun. Arad;
- **Adresă CAA nr. 2918 din 22.02.2022**, că:
 - **nu are** în exploatare rețele publice de alimentare cu apă potabilă (necesită extindere);
 - **nu are** în exploatare rețele publice de canalizare menajeră;
- **Aviz favorabil CAA 2508 din 02.01.2023**, pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă până la obiectiv;
- **Regulament local de urbanism aferent: P.U.Z. și R.L.U.** - „Amenajare spații de servire (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrica pentru autovehicule, spații 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 și documentației tehnice înaintate cu adresa **Nr. FN din 28.02.2023** și înregistrată la S.G.A. Arad sub **Nr. 1139 din 28.02.2023**, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a Bazinului Hidrografic Mureș,

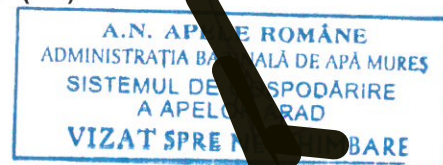
În conformitate cu prevederile **Legii Apelor nr. 107/1996** și a **Legii 310/2004** pentru modificarea și completarea **Legii Apelor nr. 107/1996**, a **Ordonanței de Urgență nr. 73/29.07.2005** pentru modificarea și completarea **Ordonanței de Urgență nr.107/2002** privind înființarea A.N. „Apele Române” și al Ordinului Ministerului Apelor și 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 spații de servire (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrica pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by – pass Arad (A1)

Calea 1 la km 539+720”,
intravilan mun. Arad, jud. Arad



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 CONSTRUCȚII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcări, parcuri 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 înălțime - maxim: P+3E ($h_{\max.coama} = 20$ m și $h_{\max.cornisa} = 22$ m)
- mijloace de publicitate: max.28,00 m față de C.T.S.

2. Descrierea obiectivelor P.U.Z. – ului:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Stației pecc, servicii, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

2.1. Zonificarea funcțională

Funcțiunea dominantă este de servicii.

Zone cu funcțiuni mixte

- Zona de Servicii/comert/cazare/P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse).

Subzone:

- Construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse
- Cai de comunicație carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
 - căi de comunicație rutieră;
 - amenajare bretele de acces;
 - indicatoare de circulație;
 - rețele tehnico – edilitare.

- Cai de comunicare carosabila de incinta, circulatie auto si circulatie pietonala, parcare, 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 protecție
- 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 și potabil

- **Sursa: de la rețea în sistem centralizat**

Alimentarea cu apă a incintei se va asigura de la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanță de amplasament.

3.2. Rețeaua de distribuție 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 hidranți de incendiu exteriori de tip suprateran, Dn 80 mm, PN10.

3.4. Utilizarea apei:

- în scop igienico-sanitar;
- pentru rezerva de incendiu;
- nevoi tehnologice și întreținere spații 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 și nevoi gospodărești	<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

$$Q_{\text{orar max}} = 3,61 \text{ mc/h} = 1 \text{ l/s}$$

3.6. Apele uzate

Apele uzate menajere vor fi dirijate spre un bazin vitanjabil dimensionat corespunzator, care va fi utilizat până la extinderea rețelelor publice de canalizare menajera în zonă.

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 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 stația de epurare a mun. Arad.

3.7. Debite de apă uzată evacuate

Caracteristica	Q _{uz min}	Q _{uz med}	Q _{uz max}
Fecaloid menajeră și nevoi gospodărești	<mc./zi>	<mc./zi>	<mc./zi>
	0	13,02	16,92
Apă uzată tehnologică	0	9,29	13,08
Total mc/zi	0	22,31	30
Total mc/an	0	8143	10950

$$Q_{uz \text{ orar max}} = 3,61 \text{ mc/h} = 1 \text{ l/s}$$

3.8. Apele pluviale

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 canalizate printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare, propus în incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona stației de distribuție carburanți, vor fi trecute prin trape de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uluiuri, și vor fi evacuate gravitațional în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea platformelor și pentru stropirea spațiilor verzi

4. Condiții de calitate ale apelor uzate evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.

Apele pluviale deversate pe spațiul verde se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

*

Obligații:

1. La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Apelor și Padurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.
2. La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic expertizat, în baza căruia se poate aviza execuția unor foraje în freatic (forajul de observație).

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor își menține valabilitatea până la obținerea P.U.Z. -ului (maxim 24 de luni), dacă au fost respectate prevederile înscrise în aviz; în caz contrar avizul își pierde valabilitatea.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

p. Director,
Ing. Ostafe Marcel
SISTEMUL DE
GOSPODĂRIREA
A APELOR
ARAD
ING. Ștefan PODOȘ



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 și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
anexe	11.04.2023	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastain Toma
plan sit	11.04.2023	înscris 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 ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. ȘI 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. și 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 înscrise în cartea funciara nr. 306756 Arad și cartea funciara nr. 307074 Arad în suprafața măsurată totală de 42421 mp situat în intravilanul municipiului Arad.
 - Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
 - Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
 - În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.
 - Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
 - În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U.Z. existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

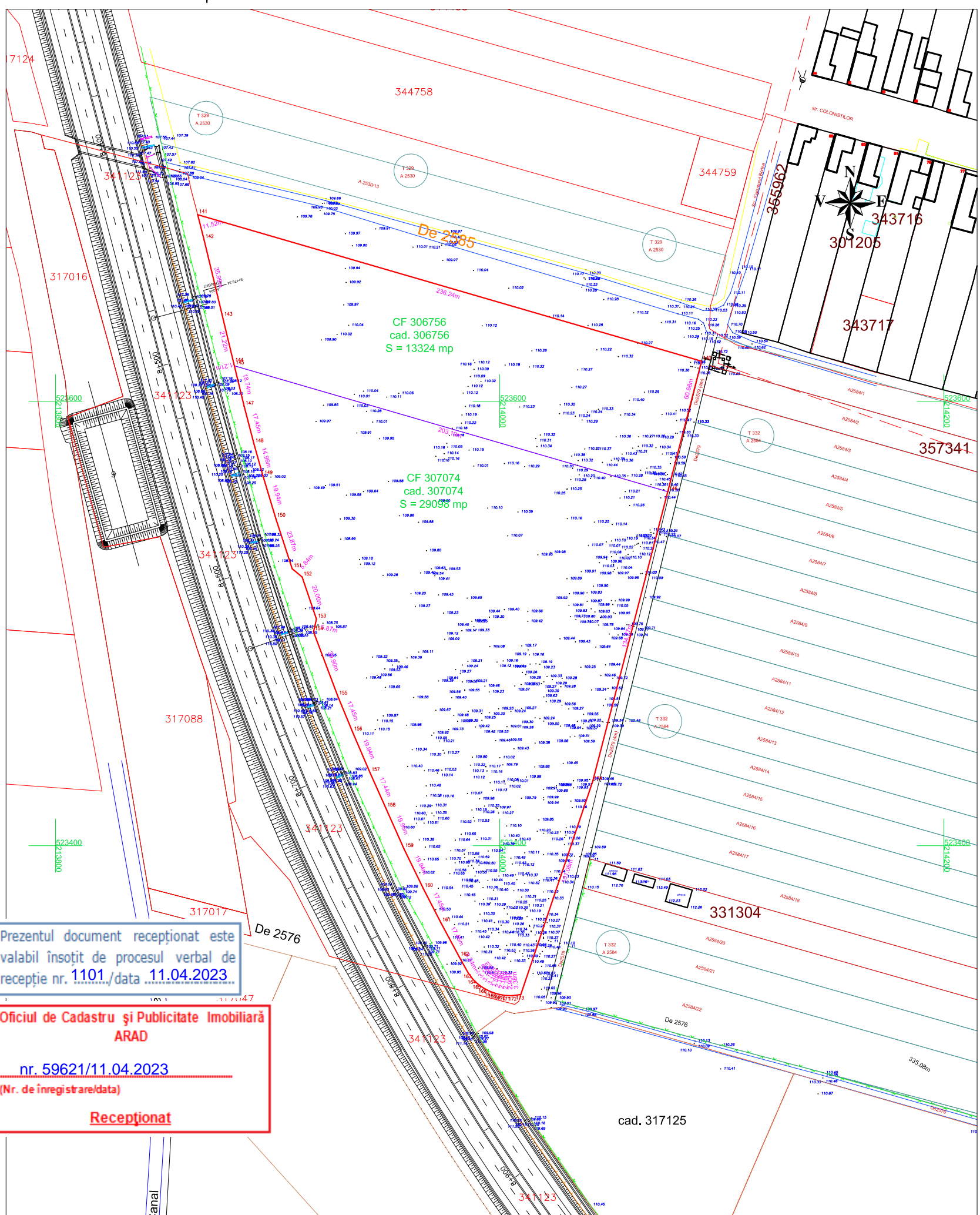
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
306756	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se suprapune cu terenul 306756 din stratul permanent!
307074	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se suprapune cu terenul 307074 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1986095: Imobilul TR-960-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Daniela Monica Palade

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
- Ⓣ -camin de vizitare telefon
- ⓐ - gura vizitare canalizare
- ⓑ - punct statie
- Ⓐ - apometru
- Ⓒ - aerisitor gaz
- Ⓓ - aerisitor gaz

Parcela (306756)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
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

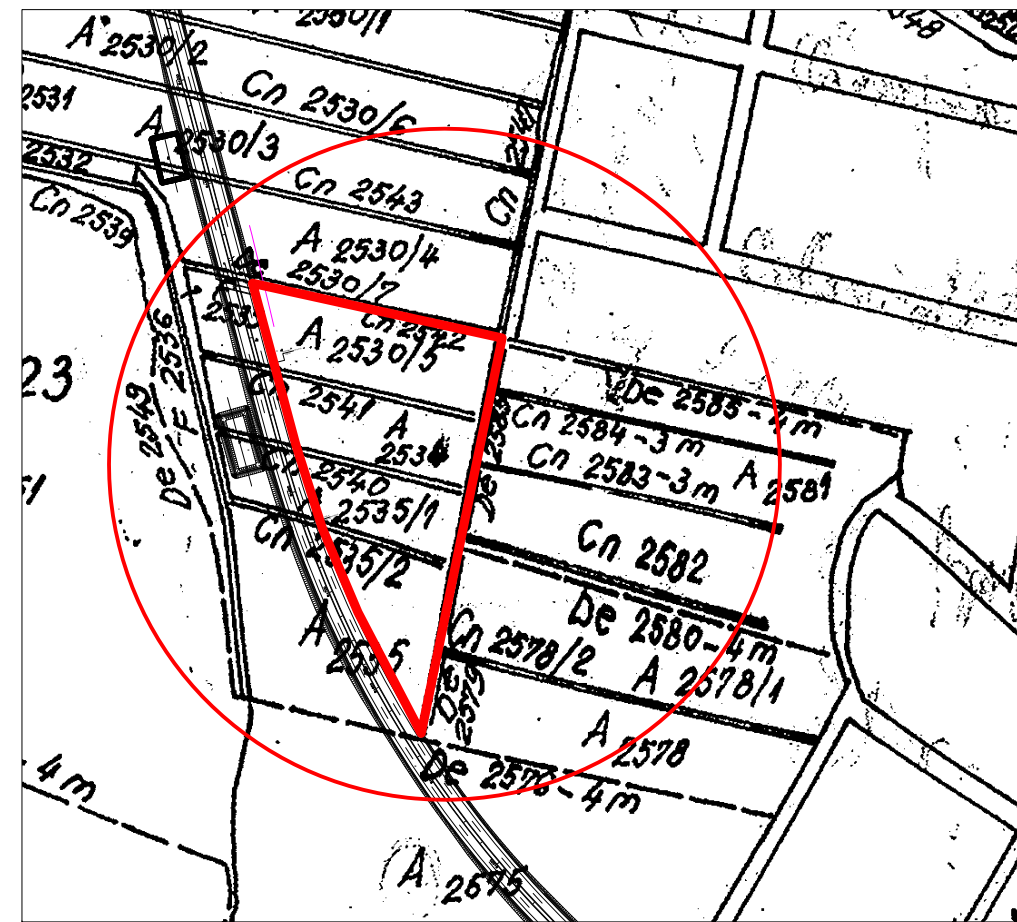
Parcela (307074)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
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	neimprejmit
307074	A	29097	29098	neimprejmit
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

SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2005; prin Ing.Mann Sebastian-Toma, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr.0092/26.03.2012 Sistemul de Proiecție Stereografic 1970 și Sistemul de Cote Marea Neagra 1975

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015			Beneficiar:		Proiect nr.
Adresa :Mun. Arad, str. Piersicilor, nr.41			SC WESTEND INVESTMENT GROUP SRL		
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Adresa: intravilan Arad,	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	
MASURAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Scara:		
REDACTAT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:2000		
DESENAT	Ing. MANN SEBASTIAN		1:5000		
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Data: Aprilie 2023		

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 1101./data 11.04.2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
nr. 59621/11.04.2023
(Nr. de înregistrare/data)
Receptionat



LEGENDA:

- LIMITE:**
- ✖️ ✖️ LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - ○ LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUA 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

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 studiată nu are:

- spații verzi
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe calea de comunicare majoră
- parcuri și servicii pentru participanții din trafic
- amplasamentul este traversat de un drum de pamant, in partea de est

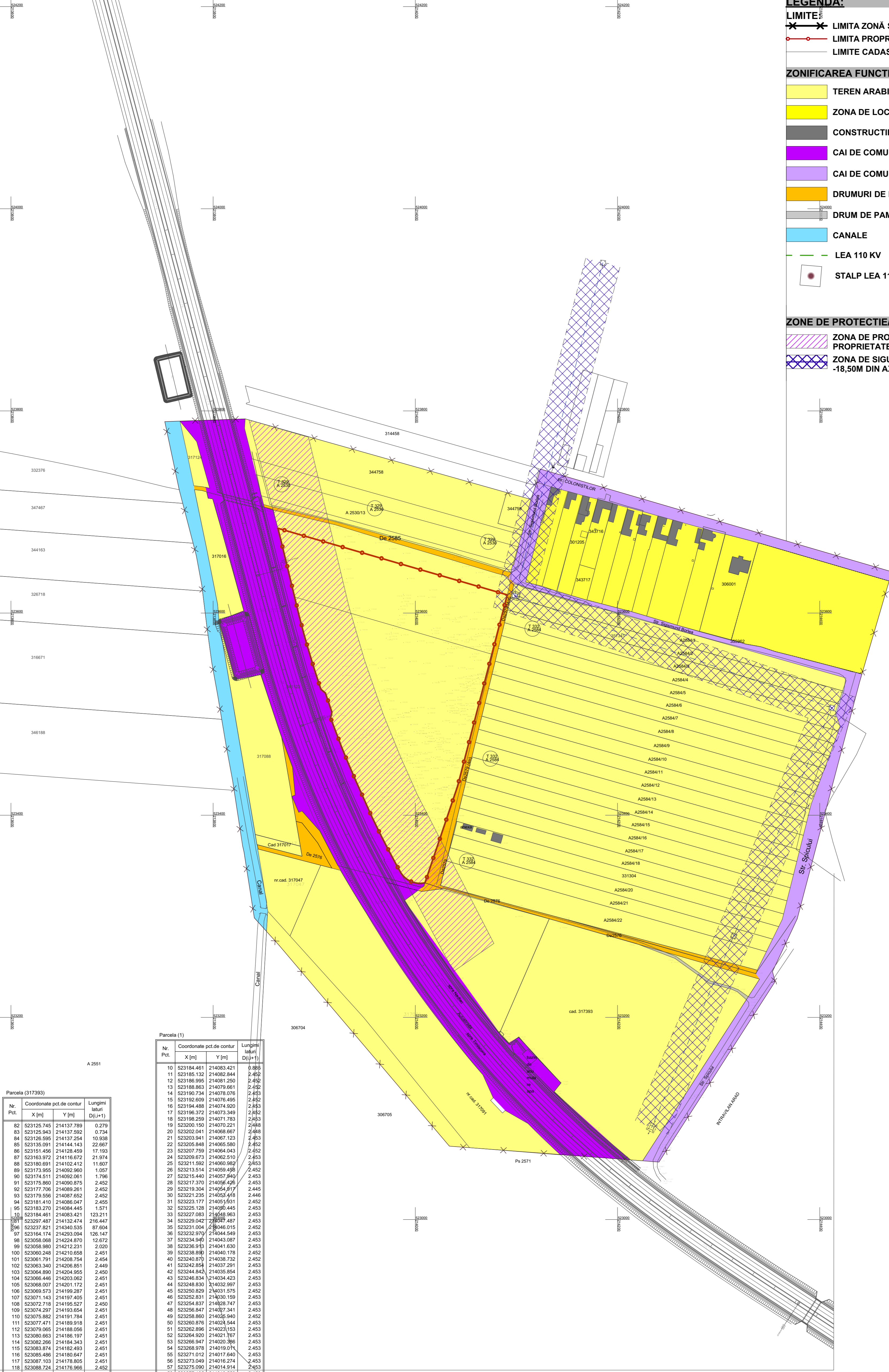
ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa si canalizare:
 Alimentarea cu apa
 In zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.
 Canalizarea menajera și pluvială
 In prezent, in zona studiată există un sistem centralizat de canalizare menajera.
 Alimentarea cu gaze naturale
 In prezent, in zona studiată nu există rețele de gaze naturale.
 Alimentare cu energie electrică
 In prezent, in zona studiată există LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA -SITUATIA EXISTENTA
 conform act

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

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00
2. ZONA DE SERVICII		
2.1 CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00
2.2 CIRCULATIA 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 (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimea laturii D(U+1)
10	523184.461	214083.421	0,885
11	523185.132	214082.944	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	214053.416	2,446
31	523223.177	214051.921	2,452
32	523225.128	214050.445	2,453
33	523227.083	214048.983	2,453
34	523229.042	214047.537	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	523238.889	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	523262.895	214023.153	2,453
52	523264.920	214021.767	2,453
53	523266.947	214020.386	2,453
54	523268.978	214018.911	2,453
55	523271.012	214017.440	2,453
56	523273.049	214015.974	2,453
57	523275.090	214014.514	2,453
58	523277.135	214013.059	2,453
59	523279.182	214011.608	2,454
60	523281.234	214010.163	2,452
61	523283.288	214008.723	2,453
62	523285.346	214007.288	2,453
63	523287.407	214005.858	2,453
64	523289.471	214004.433	2,453
65	523291.538	214003.013	2,453
66	523293.609	214001.598	2,453
67	523295.683	214000.189	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	213989.910	3,386
77	523316.592	213988.553	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

Parcela (317393)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimea laturii D(U+1)
82	523125.745	214137.789	0,279
83	523125.943	214137.592	0,734
84	523126.995	214137.254	10,938
85	523135.091	214144.143	22,667
86	523151.456	214128.459	17,193
87	523163.972	214116.972	21,974
88	523180.691	214102.412	11,607
89	523173.955	214092.960	1,057
90	523174.511	214092.961	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	2,453
95	523183.270	214084.445	1,571
96	523184.461	214083.421	123,211
97	523185.132	214132.474	216,447
98	523186.995	214130.094	126,147
99	523190.734	214124.870	12,672
100	523200.150	214122.231	2,020
101	523206.947	214119.658	2,451
102	523209.673	214118.075	2,454
103	523209.673	214118.075	2,450
104	523209.673	214118.075	2,451
105	523209.673	214118.075	2,451
106	523209.673	214118.075	2,451
107	523209.673	214118.075	2,451
108	523209.673	214118.075	2,451
109	523209.673	214118.075	2,451
110	523209.673	214118.075	2,451
111	523209.673	214118.075	2,451
112	523209.673	214118.075	2,451
113	523209.673	214118.075	2,451
114	523209.673	214118.075	2,451
115	523209.673	214118.075	2,451
116	523209.673	214118.075	2,451
117	523209.673	214118.075	2,451
118	523209.673	214118.075	2,451
119	523209.673	214118.075	2,451
120	523209.673	214118.075	2,451
121	523209.673	214118.075	2,451
122	523209.673	214118.075	2,451
123	523209.673	214118.075	2,451
124	523209.673	214118.075	2,451
125	523209.673	214118.075	2,451
126	523209.673	214118.075	2,451
127	523209.673	214118.075	2,451
128	523209.673	214118.075	2,451
129	523209.673	214118.075	2,451
130	523209.673	214118.075	2,451
131	523209.673	214118.075	2,451
132	523209.673	214118.075	2,451
133	523209.673	214118.075	2,451
134	523209.673	214118.075	2,451
135	523209.673	214118.075	2,451
136	523209.673	214118.075	2,451
137	523209.673	214118.075	2,451
138	523209.673	214118.075	2,451
139	523209.673	214118.075	2,451



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. Arhitectură - Urbanism - Consultanță			PROPRIETAR: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.		Proiect Nr.: 01 / 2023	
SPECIFICATIE			NUME		SEMNATURA	
COORDONATOR URBANISM			arh.Gheorghe SECULICI		Scara 1:2000	
INTOCMIT			arh.Alexandra CORNEA		Data: Ianuarie 2023	
DESENAT			arh.Alexandra CORNEA		Data: 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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720			AMPLASAMENT: Intravilan municipal Arad, F.N., identificat prin hotarare de Cons. Locala nr. 307/13.04.2007, art.4 alin.1		Faza: ETAPE II Avize	
SITUAȚIA EXISTENTA			Denumire planșă:		Planșă nr.: 02	



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 România
Divizia Rețea Acces România
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 următoarele:

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 și 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 și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru



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 orice 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, imprejmuiri, 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 subterane 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, reglatoare, 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 rasflatori, 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, pamant 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 retea 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 stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea 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 retea 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 retea 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 retea 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 aviz 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

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

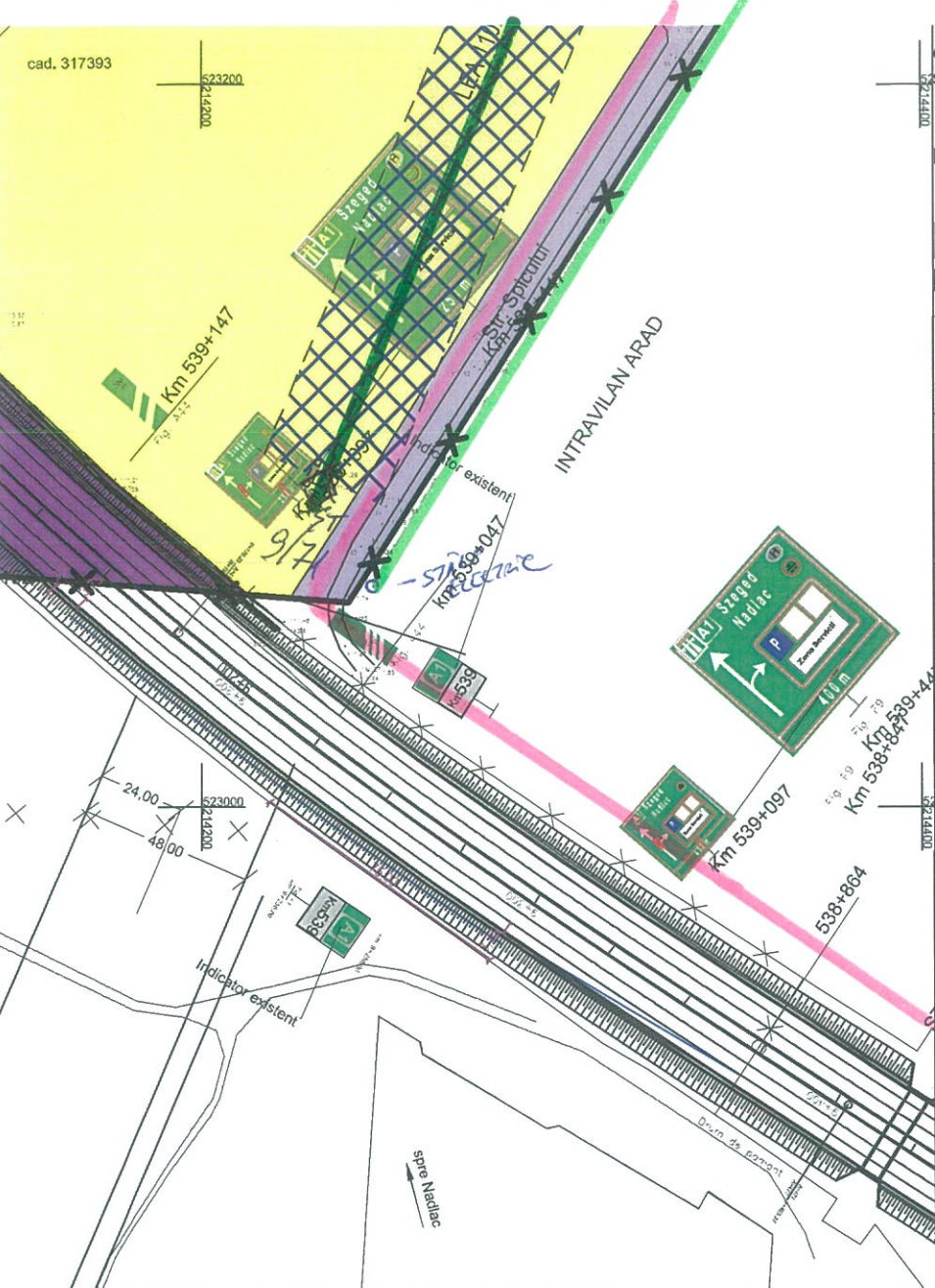
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

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) existente 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, căminare, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare. (diferența incintelor propuse și existente) (acces din Autostrada A1)

Ccp - Cai de comunicare carosabila din domeniul public (circulație pietonală, parcare, parcare securizata, platforme)

SVa - Zone verzi amenajate și compacte
SVb - Zone verzi cu rol de protecție

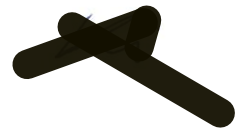
Bănat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

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 INTRA-VILAN	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 - HEIZOAT
Prezenta loca

MIT ARAS
 LEA 110KV DUBLU CIRCUIT
 TEBA-SEMLAC ȘI ARAS-TEBA
 ST.NR. 9/71 SN+6 110 252 "25"
 IZOLATIE COMPOZIT



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.

15792820

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITEKTURA ARHITEKTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA		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	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		ETAPA II Avize
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Plansa nr.:
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		05

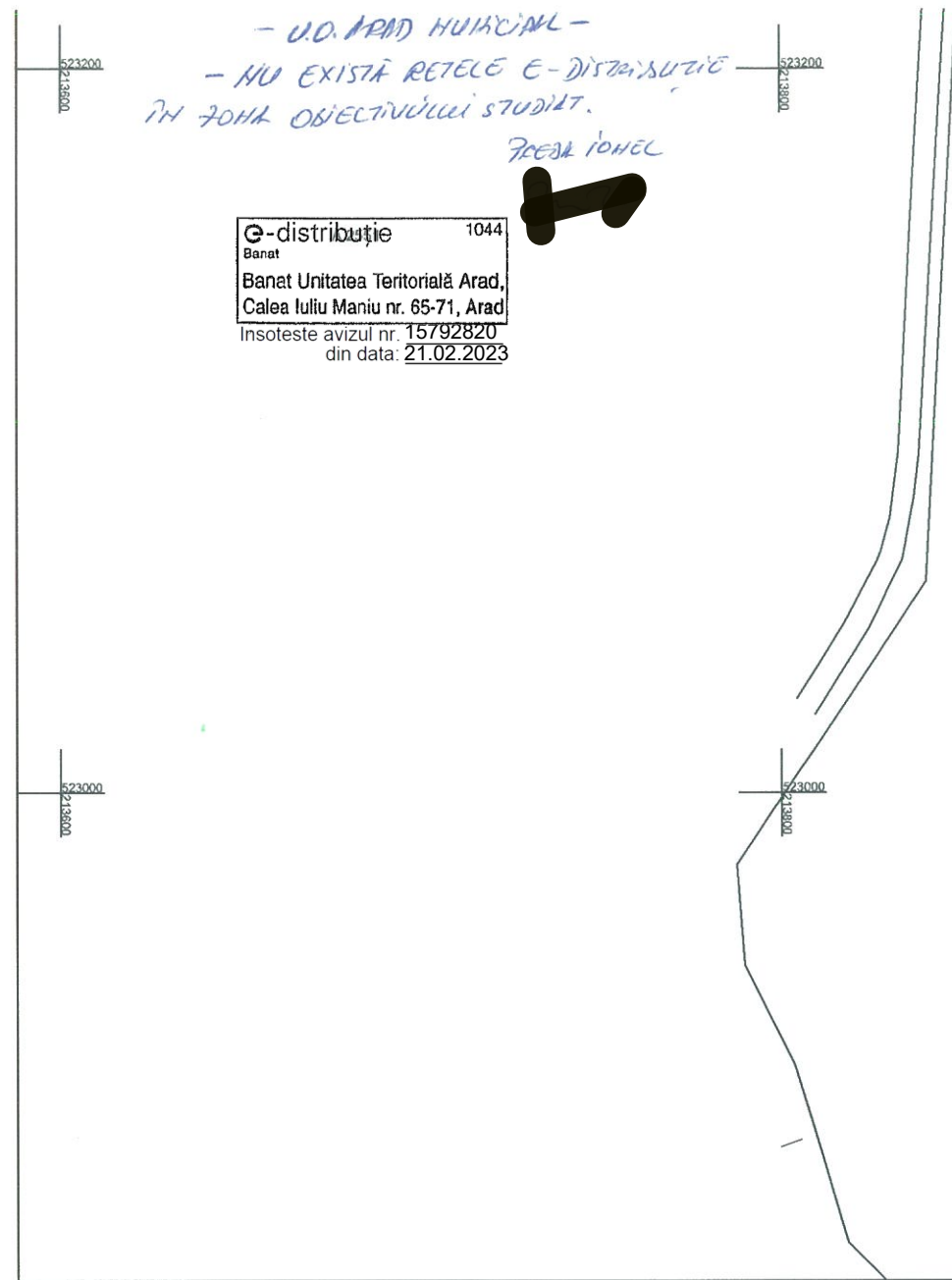
Scara 1:2000
Data: Ianuarie 2023
A1

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(A) CALEA 1 LA KM 539+720
 AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Jud. Arad
 Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA-POSBILA MOBILARE

- U.O. ARAD HUIACIUL -
- NU EXISTĂ REȚELE E-DISTRIBUȚIE
ÎN ZOANA OBIECTIVULUI STUDIAT.

72234 IONEL

G-distribuție 1044
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Însoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023





 ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
 ACCES CAROSABIL PROPUIS INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA

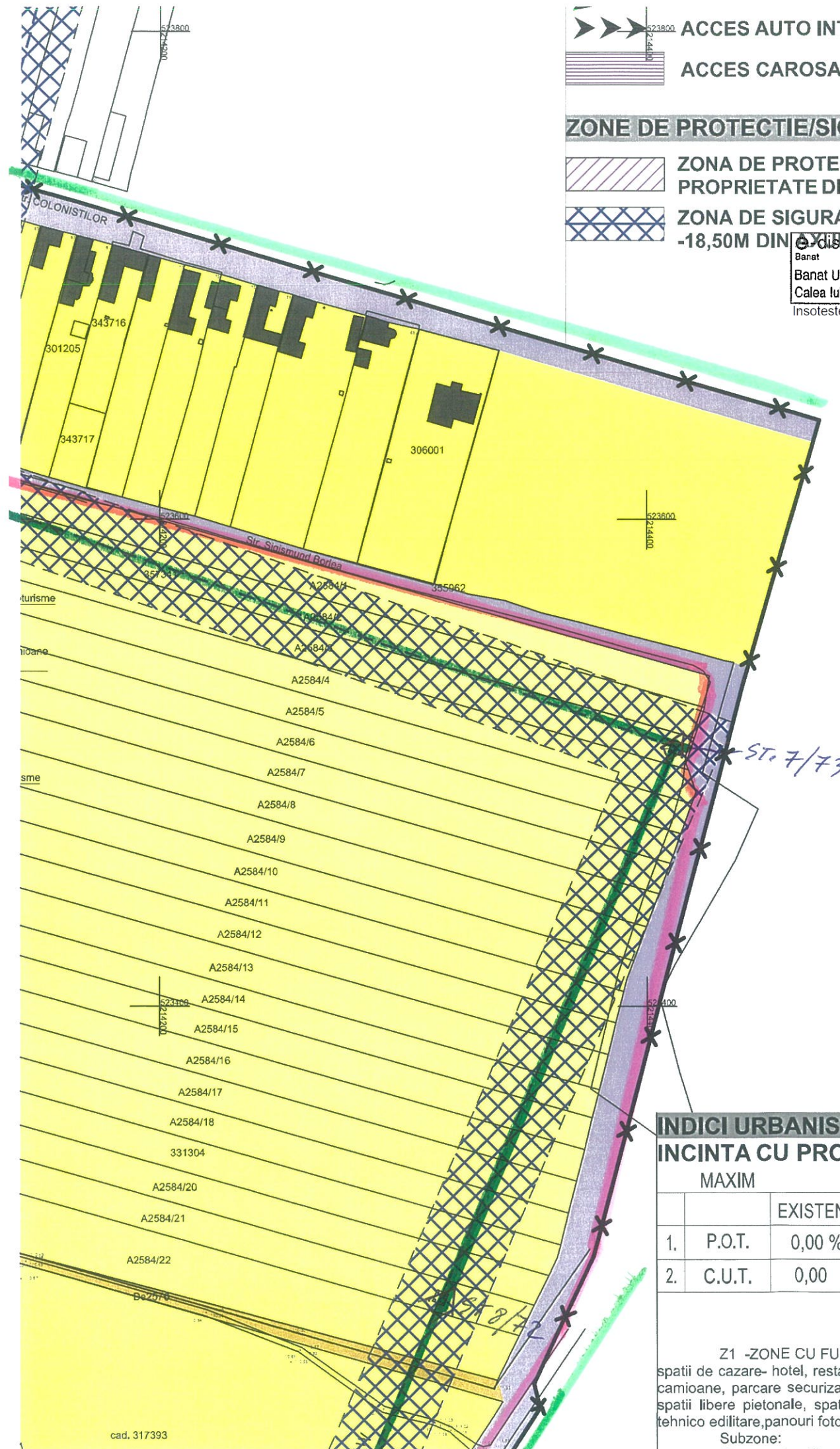
ZONE DE PROTECTIE/SIGURANTA

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

Banat
 Banat Unitatea Teritorială Arad,
 Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
 Insoțeste avizul nr 15792820
 din data 21.02.2023

-U.O.-ARAD MUNICIPIAL-
 -LES 20 KV
 -LEA 0,4 KV-NEIDOLAT
 ZONA IONEL

MIT ARAD
 LEA 110KV DUBLU CIRCUIT
 TEBA-SEMLAC SI ARAD-TEBA
 ST.NR. 8/72 SN+3 110 252 " 25"
 IZOLATIE COMPOZIT
 ST.NR. 7/73 ITN+3 110 244 " 21/21"
 IZOLATIE COMPOZIT



INDICI URBANISTICI MAXIM PROPUIS INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

		EXISTENT	PROPUIS
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%
 Retragera 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

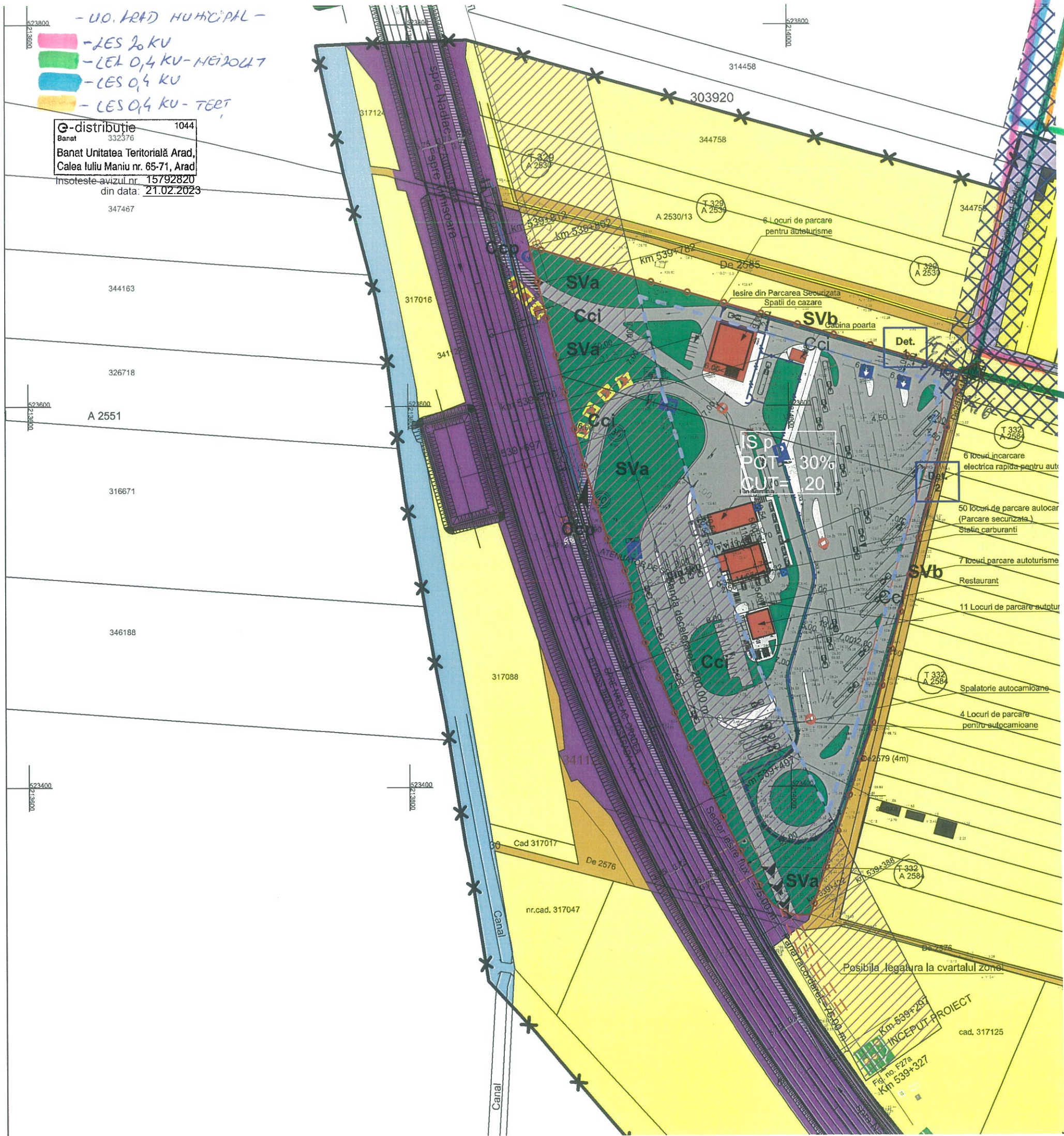
Z1 -ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE- Zona de Servicii/ comer/ cazare / P+3E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statii de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spatii de 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 SI ARAD - TEBA
ST. NR. 6/74 ITM+6 110 244 "2i/2i"
IZOLATIE COMPOZIT

bli

- UO. TRAD MUNICIPAL -
- LES 20 KV
- LEA 0,4 KV - NEIZOLAT
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - TERT

⊙ - distribuție 1044
Banat 332576
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023



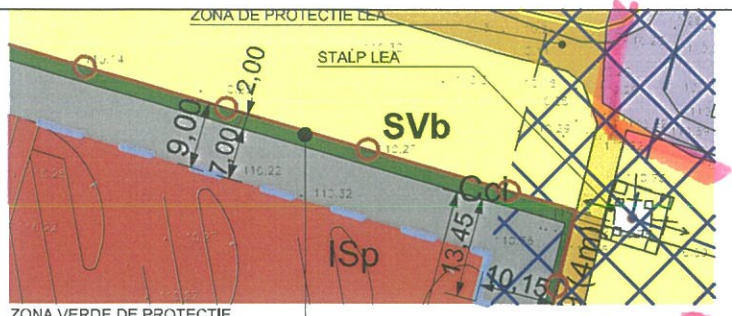
Sp. POT = 30%
OUT = 20

Posibila legatura la cvartalul zonei

Km. 539+287
INCEPUT PROIECT
Fig. no F27a
Km. 539+327

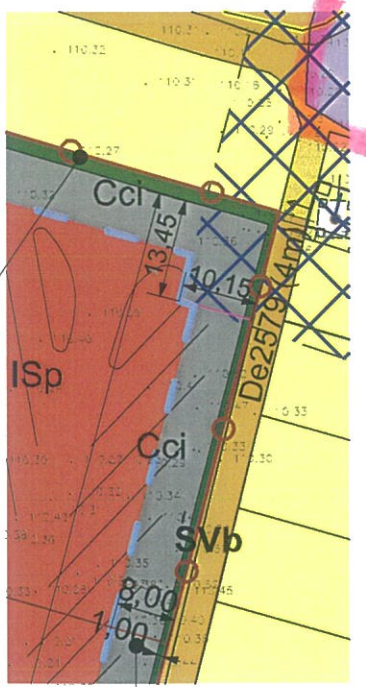
cad. 317125

et.
1



ZONA VERDE DE PROTECTIE
 FATA DE VECINTATI MIN. 2,00M
 CU VEGETATIE INALTA

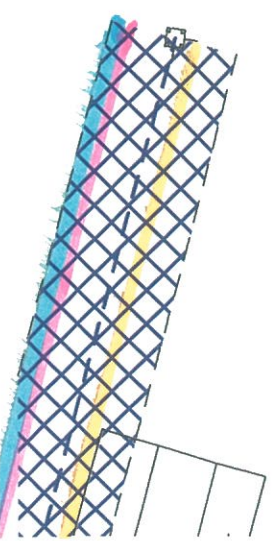
Det.
1



ZONA VERDE DE PROTECTIE
 FATA DE VECINTATI MIN. 2,00M
 CU VEGETATIE INALTA

ZONA VERDE DE PROTECTIE
 FATA DE VECINTATI MIN. 1,00M
 CU VEGETATIE INALTA

524000
214200



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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720

[05] ILUSTRARE URBANISTICA-POSIBILA MOBILARE

LEGENDA:

- LIMITE:**
- ✕-----✕ LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUA 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

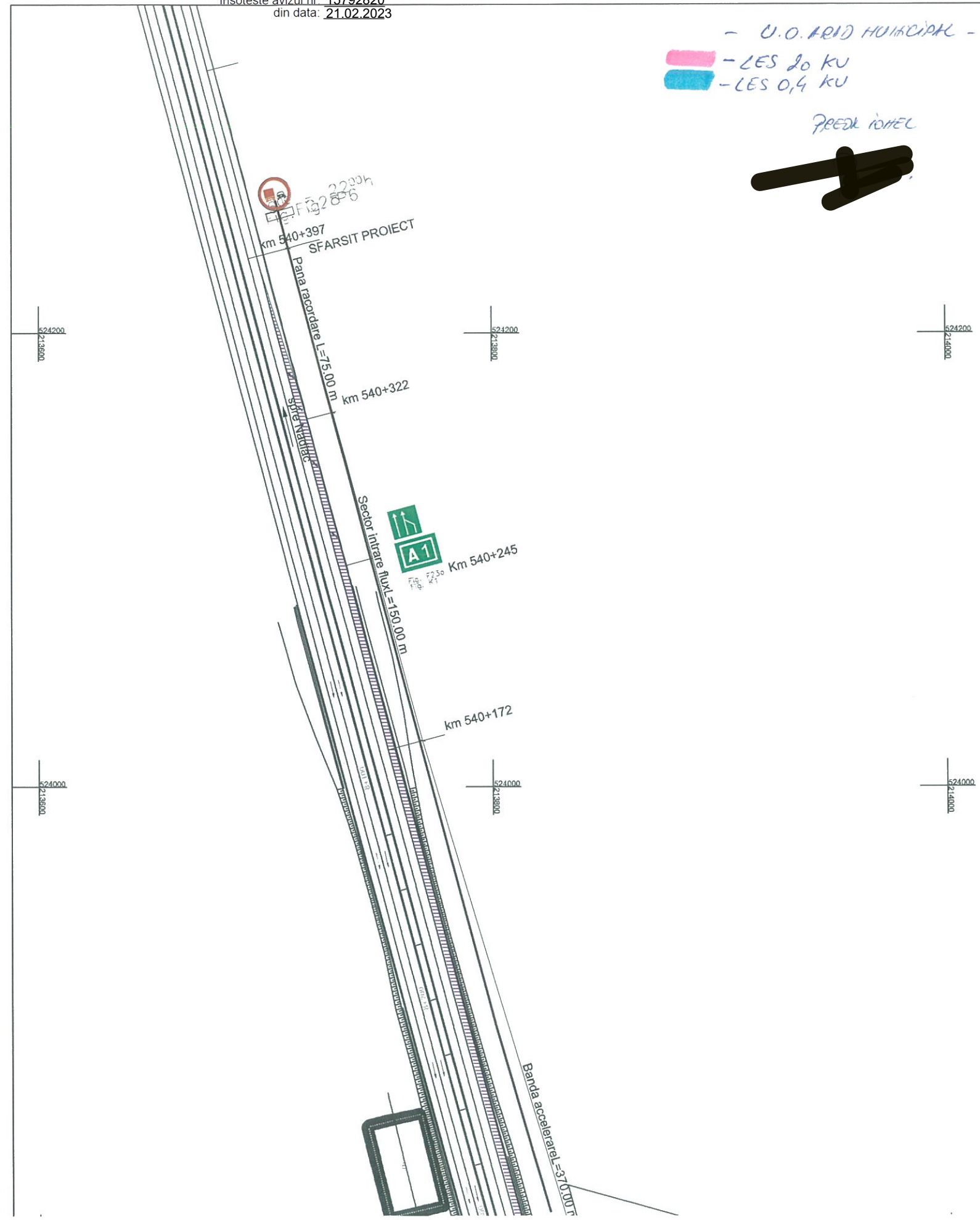
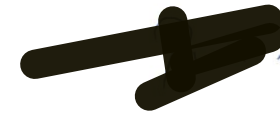
- ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA)
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA VERDE PROPUSA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcarile, amplasarea echipamente tehnico-edilitara, 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

- UO. AED MONTAJAL -
 - LES 20 KV
 - LES 0,4 KV
 - LES 0,4 KV - TER?
 ZONEL JONAL

☑-distribuție 1044
Banat
Banat Unitatea Teritorială Arad,
Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 15792820
din data: 21.02.2023

- U.O. ARAD MUNICIPAL -
- LES 20 KV
- LES 0,4 KV

PREDA IONEL



Delgaz Grid SA, Independenței 26-28,300207, Timișoara

ROWO SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

214089024, 2/3/2023

Stimate domnule/doamnă ROWO SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ si RLU - spatii servicii, din localitatea ARAD, strada FN, FN CF307074 județ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager Acordare



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

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 Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

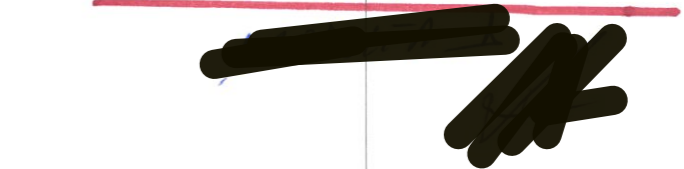


FAZA ETAPA II
PUZ SI RLU - AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
01 INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:
LIMITE: LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE

Delgaz Grid S.A.
 Prezentul plan de situatie însoțește avizul nr **214089024** din data de : **03.02.2023**
 Data: _____
 Coord.Echipei Acces, _____ Întocmit, _____
 Marius Bobic-Dragota
 Valabilitatea avizului se prelungește pana la data de: _____
 Data: _____
 Coord.Echipei Acces, _____ Nume și prenume semnatura

GN PM EPIS IENI



PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISTICA 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
SCARA 1:2000	DATA Iunie 2023	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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720		
INTOCMIT arh.Gheorghe SECULICI	SEMNATURA	ETAPA II AVIZ		
DESENAT arh.Alexandra CORNEA	SEMNATURA	Planşa nr.: 01		
INCADRARE IN ZONA				

Nr. înregistrare _____

Data _____

CERERE AVIZE

Aviz de amplasament

pentru acordarea avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor, aflate în exploatarea Delgaz Grid

Aviz de principiu

pentru acordarea avizului de principiu necesar întocmirii documentației 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 situație cu rețeaua trasată care a însoțit avizul original - în original.)

1. Solicitantul

S.C. ROWO S.R.L. reprezentant legal NEMEȘ FLAVIUS-VALENTIN

(pentru persoane juridice se va completa și 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 construcției:

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)
(descrierea lucrării) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 KM 539+720

de pe strada _____, nr. _____, din localitatea _____ ARAD _____,

județul _____ ARAD _____

amplasată în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. Date de contact:

a) aceleași cu cele ale solicitantului avizului;

b) reprezentant solicitant (în această situație, se vor completa obligatoriu datele de identificare de mai jos):

tel/fax _____, e-mail _____

Delgaz Grid SA
Pandurilor 42
540554 Tirgu Mures

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Ferenc Csulak, DG
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (adj.)
Petre Stoian (adj)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca Tirgu Mures
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,50 RON

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI 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 ȘEF**
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBAU

14-02

COLONEL PINTESCO-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

NESECRET

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI 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 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 securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

P. INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBĂ





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Șaguna, 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 asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și 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/activitățile pentru care este notificat obiectivul

AMENAJARE SPAȚII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATĂ, STAȚIE ALIMENTARE CARBURANȚI, STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ PENTRU AUTOVEHICULE, SPAȚII DE CAZĂRE, 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 și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 119/30.01.2023

Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

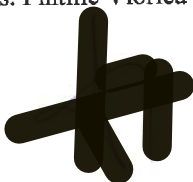
DIRECTOR EXECUTIV
DR. I. [REDACTED] GABRIELA



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARIA 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 în 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, panouri 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 și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin **Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr.2572/15.02.2023 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad, înregistrate cu nr.819/R/4309/13.03.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și 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, panouri 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 și 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/comert/cazare/P+3E (construcții comerciale, servicii, spații 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 și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

IS -construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, 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 comunicație rutieră;
- amenajare bretele de acces;
- indicatoare de circulație;
- rețele 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 și 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII CONSTRUCȚII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parcări, parcuri 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 urbanism nr.521/ 30.03.2021, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza PUZ, aprobată prin 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 învecinate cu amplasamentul propus, au preponderent destinația de terenuri arabile, căi de comunicație (carosabile), drumuri de exploatare, canal și zona rezidențială. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor 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 natură a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Apele uzate tehnologice, rezultate de la spălătoria de tiruri (ape cu detergenți), din zona stației de distribuție 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 și 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 gospodărirea 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 gospodării 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 și actele normative subsecvente.

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloș, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu societăți autorizate).

În privința deșeurilor 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 preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – menajere, vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi preluate de operatori autorizați.

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 activitățile 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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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 asistență de specialitate de sănătate publică nr. 973/10.02.2023, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează 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 stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, panouri solare, etc, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește 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.

Depășirea 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 Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2017 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996: „Executarea, modificarea sau extinderea de lucrări, construcții ori instalații pe ape sau care au legătură cu apele, fără avizul legal, precum și darea în exploatare de unități fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare, a stațiilor și instalațiilor de epurare a apei uzate, potrivit autorizației de gospodărire a apelor, constituie infracțiune și se pedepsește 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 cuprinși 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 cuprinși 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 distribuție carburanți, trecute prin trape de nămol și separator de hidrocarburi, evacuate



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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 cuprinși 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 cerințelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuși organici volatili (COV) rezultați din depozitarea benzinei și din distribuția acesteia de la terminale la stațiile de distribuție a benzinei, precum și în timpul alimentării autovehiculelor la stațiile de benzină:

Art. 6, alin. (1) „Echipamentele de încărcare și depozitare a benzinei la stațiile de benzină trebuie să îndeplinească cerințele tehnice de proiectare și de exploatare prevăzute în anexa nr. 3. Aceste cerințe sunt stabilite în scopul reducerii emisiilor totale anuale de compuși organici volatili, rezultați din operațiunile de încărcare în instalațiile de depozitare a benzinei la stațiile de benzină, sub valoarea-țintă de referință de 0,01% în greutate din cantitatea totală tranzitată.”

alin. (2) „Stațiile de benzină, noi și existente, trebuie să fie conforme cu cerințele 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 șantier (carburanți, lubrifianți 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 și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule", indicativ NP 004-03, cu modificările și completările ulterioare.

Gestionarea deșeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;

- deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la stația de compost, deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad;

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

- 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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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 deșeu și/sau substanță sau obiect;
- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă.

Protecția biodiversității

- se vor respecta prevederile art. 71/II, alin (1) din OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare de a se asigura spații verzi publice de 26 mp/locuitor;
- pentru parcare a 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 miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația 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.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 174/15.02.2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule", indicativ NP 004-03, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile 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 Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.
- Legea nr. 264/2017 privind stabilirea cerințelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuși organici volatili (COV) rezultați din depozitarea benzinei și din distribuția acesteia de la terminale la stațiile de distribuție a benzinei, precum și în timpul alimentării autovehiculelor la stațiile 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 deșeurilor, 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 deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile 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. și R.L.U.-"Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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;
- Planşe anexă la documentaţie privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Ordin de plata din 19.01.2023, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Notificare de asistenţă 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 şedinţei 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 Mureş, SGA Arad;

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunţuri privind depunerea solicitării de obţinerii a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G nr.1076/2004 (publicate în cotidianul Jurnal Arădean din 23.01.2023 şi 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) “Agenţiile judeţene pentru protecţia mediului au următoarele atribuţii 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 îşi 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 protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul act cuprinde 8 pagini şi a fost redactat în 2 exemplare originale.

ŞEF SERVICIULUI Vizite, Acorduri, Autorizaţii
Orăşan Adina

ÎNTOCMIT
Tăsedan Mămuriţa Elena

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureş FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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



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/experti 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
Mihail 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 **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **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;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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. Presentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației 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. **Presentul 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 instituția 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 și urbanismul, cu modificările și 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, județul 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 și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.



Neclasificat

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591 și 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

A black ink scribble used to redact the signature of the unit head.

Neclasificat

2/2



MINISTERUL AGRICULTURII
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ 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 documentația nr. 2.278/03.02.2023.

Referitor la documentația dvs. depusă și înregistrată la DAJ Arad sub nr. 2.278/03.02.2023, prin care solicitați un punct de vedere cu privire la 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) CALEA1 km 539+720", amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Arad, vă comunicăm următoarele :

Din analiza documentației mai sus amintite rezultă faptul că terenul aferent PUZ și RLU mai sus menționat înscris în extrasele C.F. nr. 307074 și nr. 306756, în suprafață totală de 42.234 (măsurată 42.422 mp), având categoria de folosință arabil, se află amplasat în intravilanul mun. Arad, fapt menționat și în certificatul de urbanism nr. 521/30.03.2021 emis de către Primăria mun. Arad.

Potrivit dispozițiilor legale în vigoare respectiv Ordinul MADR nr. 1056/2018, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite avize privind stabilirea clasei de calitate pentru terenurile agricole situate în extravilanul localităților, care urmează a fi introduse în intravilan, în vederea realizării diferitelor investiții.

În consecință întrucât terenul agricol mai sus amintit, înscris în extrasele C.F. nr. 307074, 306756, se află amplasat în intravilan, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va emite un aviz în acest sens, întrucât contravine prevederilor legale în vigoare.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV

Întocmit,

Consilier, Dronca Georgeta

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 știință: Secția de Intreținere Autostrăzi

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA PUZ PENTRU

„Întocmire PUZ și RLU – Amenajare 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 ” în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347 - km 540+397, calea 1, în intravilanul Municipiului Arad

Urmare cererii dumneavoastră și analizei documentației depuse în cadrul ședinței CT restrâns al DRDP Timișoara din data de 22.12.2021, vă comunicăm **avizul** pentru lucrarea ”Întocmire PUZ și RLU – Amenajare 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”, în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347- km 540+397, calea 1, în intravilanul Municipiului Arad, în următoarele condiții:

- 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 și nr. 306756;
- construcțiile se vor amplasa în afara zonei de protecție a autostrăzii, cu respectarea prevederilor PUG Arad, a OG 43/1997 privind regimul drumului cu completările și modificările ulterioare și a Normativului PD 162/2002 ”Normativ de proiectare autostrăzi extraurbane”;
- la faza următoare de proiectare se va analiza posibilitatea amenajării accesului rutier cu respectarea art. 147 (1) al PD 162/2002 ”Normativ de proiectare autostrăzi extraurbane”, respectiv intrarea și ieșirea în/din autostradă la spațiul de servicii să se facă în puncte comune cu ale nodului rutier Zădăreni, A1 km 538+036;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;
- parcare securizată va fi delimitată fizic restul parcării iar circulația în afara parcării securizate va respecta prevederile Normativului PD 162/2002;
- se va asigura protejarea sistemului ITS existent zona autostrăzii ;
- se va asigura continuitatea împrejurii și a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafață atât de pe platforma bretelelor prin pantele transversale ale carosabilului și acostamentului, cât și în lungul acestora ;
- se va asigura iluminatul în zona amenajării parcării securizate conform **normativului AND 603-2012** ;
- la faza următoare de proiectare se va **reanaliza semnalizarea rutiera aferentă amenajării accesului la obiectiv.**

Prezentul aviz s-a eliberat la cererea domnului ing. IUHASZ CSABA, în calitate de proiectant, pentru lucrarea ”Întocmire PUZ și RLU – Amenajare 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”, în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, km 539+347- km 540+397, calea 1, în vederea obținerii finanțării și conform prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu completările și modificările ulterioare, este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 521/30.03.2021, **cu condiția obținerii avizului Direcției Rutiere IGPR București** și nu dă dreptul beneficiarului la începerea lucrărilor în zona drumului național fără obținerea acordului prealabil și autorizației de amplasare și execuție din partea D.R.D.P. Timișoara.

Contravaloarea tarifului pentru eliberarea prezentului aviz s-a achitat cu OP.

Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Timișoara, 23.12.2021
DIRECTOR REGIONAL,
ing. Nicoleta PORDEA

DIRECTOR REGIONAL
ing. Razvan CAPASTRARU

DIRECTOR ADJUNCT INTRETINERE
Ing. Bogdan I. I. I.

Serviciul AVZDN
Întocmit: ing. Corina SIMION

Avizat Șef Serviciul AVZDN
Ing. Corina SIMION



Nr.....16...../.....17.02.2023.....

Către: S.C. ROWO S.R.L.

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.12 din 01.02.2023, în vederea obținerii 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, județul Arad, în suprafață de 42.234 mp, conform C.F.307074, conform C.F.306756, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Director
Vlaicu Hergane Traian Ion



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





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Arhitect Șef
Direcția Construcției și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad: 82257/

15 DEC. 2022

Către,

Beneficiar: SC ROWO SRL reprezentat prin NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN
Adresă: mun. Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 8/A, bloc E.S., scara B, etaj P, ap.2

Spre știința,

Proiectant: SC SIMPLU CADD SRL
Adresă: Mun. Arad, str. Crasna, nr.34
e-mail: office@pro-arhitectura.ro

Referitor la 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) la km 539+720**”, Municipiul Arad, extravilan FN, identificat în CF nr. 307074, top 12011 și C.F. nr. 306756, top 13622 – Arad, teren intravilan, cu o suprafață 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 documentației în cadrul ședinței din data de **01.11.2022**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-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 și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip însușită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese



desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare.

În speranța unei bune colaborări, vă asigurăm de deosebita noastră considerație!

Arhitect Șef ,
arh. Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Sandra Dinulescu		15.12.2022
Elaborat	Consilier	p. urb. Răzvan Săvan		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 (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	ETAPA III
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	554/2023
NR. PROIECT SUBPROIECTANT	01/2023
DATA ELABORĂRII	Mai 2023



**2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

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), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții tehnico edilitare;**c) Împrejmuiri perimetrare;****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 cuprinde 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;**

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: Zonă de Servicii/ Comerț – construire parcare securizată, stație de alimentare cu carburanți, restaurant, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, stații de încărcare rapidă pentru mașinile electrice, zonă cazare cu servicii.

- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

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 utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește 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	Inițiere Noiembrie 2023 Finalizare Cu începere din Mai 2024	S.C. ROWO S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
ECHIPAREA EDILITARĂ A INCINTELOR		
ETAPA II – CONSTRUCȚII NOI SERVICII ȘI COMERT, 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 DOCUMENTATIEI

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 PROPRIETAR	S.C. ROWO 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@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 NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	P.U.Z. - ETAPA III 554/2023
NR. PROIECT SUBPROIECTANT DATA ELABORĂRII	01/2023 Mai 2023





1.3. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda societății comerciale ROWO S.R.L., în vederea amenajării incintei cu construcții destinate spațiilor de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, servicii 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+397 și 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 studiată 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 reglementări 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 perimetrare;
 - 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 autospeciialelor 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 orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare - nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Incinta studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad și se învecinează la Est și Nord cu terenuri arabile cât și zone de locuințe cu regim mic de înălțime.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan, drum de exploatare DE 2585, locuințe;

Sud: Autostrada A1, DE2576, CF NR.317125(teren arabil în 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.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorită depunerilor de deșeuri necontrolate în timp, nivelmentul terenului natural este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o altă disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Celelalte disfuncționalități ale incintei studiate sunt:

- Lipsa de spații verzi cu rol de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- Absența accesului carosabil pe terenul studiat de pe căile de comunicație 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 panonice, 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 și 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 și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Pontian a fost considerată pe criteriile litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1,162m. Miocenul este reprezentat prin 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 sercitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite.

2.4.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecinate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecinate, 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 % (contractie volumică);
- UL =60.0 -110 % (umflare liberă).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- $\gamma = 18.8 -19.7$ KN/m³ (greutatea volumică a pământului);





- $I_c = 0.76 - 1.01$ (indice de consistență);
- $n = 37.4 - 41.3 \%$ (porozitate); - $e = 0.60 - 0.70$ (indicele porilor);
- $M_{2-3} = 10526 - 30769$ kPa (modul de deformație edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$ (unghiul de frecare interioară);
- $c = 29.0 - 111.5$ KN/m² (coeziune);
- $K_a = 0.563$ (coeficientul împingerii active).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor necoezive, prezintă limite de valori cuprinse între:

- $\gamma = 17.5 - 19.8$ 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);
- $\theta = 28$ (unghiul de frecare interioară);
- $K_a = 0.335$ (coeficientul împingerii active);
- $M_{2-3} = 15370 - 24280$ KN/m² (modul de deformație edometric);

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între $k = 7 \times 10^{-4}$ cm/s ÷ 1.1×10^{-3} cm/s.

Presiunea convențională de bază \bar{q}_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00$ m, este cuprinsă în limitele $\bar{q}_{conv} = 200 - 500$ kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{conv.} = \bar{q}_{conv.} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care C_B - corecție de lățime , C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5$ m se determină cu relația

$$C_B = \bar{q}_{conv.} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa) ,}$$

K_1 coeficient :

- pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase), $K_1 = 0,10$
- pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, $K_1 = 0,05$

Corecția de adâncime pentru $D_f \geq 2$ m, se determină cu relația:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa unde } K_2 = 2,0$$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m³

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 inundații. 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 aceeași stație. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundații cu





efecte foarte grave înregistrându-se, în toată regiunea afectată următoarele pagube: 7 morți; 5000 populație evacuată; 4000 case afectate; 100000 ha teren agricol; 500 poduri și podețe rupte; 17 km șosele naționale și 52 km drumuri județene.

Variațiile nivelului se datorează și naturii terenului de pe amplasament, știut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează și nu permit libera circulație a apelor meteorice.

Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

Sucesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive și depozite aluvionare.

Pământurile coezive formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase și argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt practic vârtoase și parțial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi și/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formațiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile și sensibile la îngheț”, fiind considerate terenuri medii de fundare.

2.4.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici

- Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. cu un coeficient seismic $a_g=0,20$ g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr.575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.
- Adâncimea maximă de îngheț-dezghet a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.
- Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b , pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012, $q_b = 0,5$ kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini până în 1000m, $s_k = 1,5$ kN/m², conform CR-1-1-3/2012.

2.4.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea 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 $M_w=6.1$, este nesemnificativă pentru calculul construcțiilor.
- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații – legea 575/2001, dar amplasamentul cercetat nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș.
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.5. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră din zona studiată se desfășoară în prezent pe Autostrada A1.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din drumul de exploatare DE 2579 având categoria 4.

Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării 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 pentru 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 vecinătățile.

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





Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile și drumuri. La nord-est de amplasament se învecinează cu o zonă rezidențială.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

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

Folosința actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafața totală de 42.422,00 mp, și este compus din 2 parcele cu categoria de folosință arabil în intravilan conform extraselor de carte funciară.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

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

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

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții cu funcțiunea de locuire și cu un regim de înălțime 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 spații verzi

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza autostrăzii A1, de la limita asfaltică a drumului și până la limita de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z. În zona de locuințe sunt identificate și spațiile verzi de aliniament de la străzi.

Existența 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 DISFUNCIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI 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 colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, iar căile de comunicație carosabile aparțin domeniului public.

Concluziile acestor disfuncționalități

- accesibilitate
- necesitatea unei forme de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- necesitatea extinderii rețelelor edilitare;
- reglementarea amplasamentului studiat din punct de vedere urbanistic;

2.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă, rețele de telecomunicații,





electricitate, și gaze naturale.

De-a lungul autostrăzii A1 există decantoare cu separatoare de produse petroliere, bazine de retenție.

În incinta studiată propusă pentru reglementare, nu există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico-edilitare punctuale.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unei căi majore de circulație, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică, conform Ord. 701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- restricțiile aferente privind amplasarea construcțiilor față de autostrada A1.
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul de oportunitate.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic și poate fi asigurat cu utilitățile 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 potențial 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 disfuncționalităților, 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 ieșirea 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 este 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 perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări 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 ieșire în autostradă.

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

Astfel se va amenaja o pană de racordare de 75.00 m, o bandă de ieșire din flux de 75.00 m și o bandă de decelerare de 225.00 m cu lățimea de 3.50 m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea începe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad și se termină la km 539+347-km 540+397 (direcția de mers).

După părăsirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotat cu construcții



comerciale, construcții de servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stație distribuție carburanți, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare și va avea o lățime de 7,00 m. În raza de racordare la accesul în breteaua paralelă cu autostrada va fi de 15.00 m.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și căi de circulație interioară. Atât platformele de parcare cât și căile de circulație interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton și a straturilor de fundație a structurii rutiere se va determina în urma unui calcul de dimensionare care va ține cont de condițiile de teren.

Căile interioare de circulație pe platforma de parcare vor fi de 6.00, respectiv 7.00. Razele de racordare la marginea carosabilului căilor interioare de circulație vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure în spațiu suficient pentru parcare autocamioanelor. Lățimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcările vor fi amenajate oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita înscrierea autocamioanelor în spațiul destinat parcării. Circulația pe platforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

În interiorul spațiului securizat pentru parcare se prevăd și următoarele:

- amenajarea unor clădiri destinate șoferilor cu funcțiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spălarea autocamioanelor.

Părăsirea platformei de parcare securizate se va face controlat după achitarea taxei de parcare. Ieșirea se face către breteaua paralelă cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostradă.

Atât ieșirea din cât și accesul la autostradă se va realiza cu structură rutieră identică cu cea a autostrăzii, iar la intrări se prevede montarea unor atenuatori de șoc.

Elementele situate la marginea autostrăzii (parapete, șanturi, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocate și realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

La subtraversarea cablurilor ITS și de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecție a acestora.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostradă corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizată. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului a autostrăzii.





Căile de circulație pe platforma de parcare destinată autoturismelor vor fi amenajate cu o structură rutieră elastică cu îmbrăcămintă asfaltică. Platformele de parcare se vor amenaja cu îmbrăcămintă din dale de beton. Structura rutieră va fi dimensionată corespunzător ținând cont de condițiile de teren.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția 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 planșei de reglementări urbanistice, astfel:

- Drumurile de incintă (circulație privată)
- Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5m. Acestele 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 suprafața 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.

Incinta propusă 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 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/ comerț P+3E (construcții comerciale, servicii, spații 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 și autocamioane, construcții și rețele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

S - construcții comerciale, servicii, spații 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 și autocamioane, construcții și rețele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

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

Utilizări permise

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

Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme.

Utilizări permise

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

SVa - Zone verzi amenajate și 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, parcuri, circulații pietonale





- rețele edilitare;
SVb - Zone verzi de protecție

Utilizări permise

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale;
- rețele edilitare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă variază de la 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare; respectiv min. 50 m față de marginea santului autostrazii A1.

- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera 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 împrejuririle, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejurire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

- Este admisă edificarea pe retragera de 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragera 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, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejurire 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 înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.
- 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 construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

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.

Construcții 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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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.

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.

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 -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 rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44 .

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max. P+3Etaje.

- 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 sistematizat 111,40 NMN

- Pentru Mijloacele de publicitate, înălțimea maximă va fi de 28,00 m (139,94 NMN) față de cota +0,00

Cota +0,00 = 111,94 NMN

Cota terenului sistematizat 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, parcuri, parcuri 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. Sistemizarea verticală



Nivelmentul terenului natural este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM., Cota ± 0,00 este prevăzută la +111,94NMN, iar CTS este prevăzută +111,40.

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; într-un procent de minim 15,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de servicii și comerț și prevederile Hotărârii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

3.5.7. Criterii compoziționale și funcționale

Funcțiunea dominantă propusă este de servicii, comerț cu funcțiunile complementare acestora sunt parcare securizată, stație de alimentare cu carburanți, stații de încărcare rapidă pentru mașinile electrice, restaurant, spălătorie auto, zonă cazare cu servicii, platforme carosabile, drumuri, alei pietonale, amenajări tehnico edilitare și zone verzi.

Regimul maxim de înălțime propus este de P+3E.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza din autostrada A1, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. La subsolul acestor construcții vor fi amenajate canale tehnice pentru instalații. În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, parcaje și construcții tehnico edilitare.

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 panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

***NOTĂ:**

1. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, cât și pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni).

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 autorizatie de construire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Instalațiile nou propuse se vor racorda la rețelele de alimentare cu energie electrică și 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 rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Câmpia Turzii, la aproximativ 300 m distanța de amplasament. Extinderea rețelei se va realiza prin țevă 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).

Branșamentul de apă 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 prevăzută 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 până 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 piulițele fiind zincate la cald. În 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 și va cuprinde, contorul de apă încadrat de doi robinete de închidere sferici Dn. 2"

În 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 în rezervorul vidanjabil propus în incintă.

Apele uzate menajere se vor încadra în prevederilor NTPA 002/2002.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, din zona depozitare 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 canalizate printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare, propus în incinta.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona stației de distribuție carburanți, vor fi trecute prin trape de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uluiuri, astfel încât apele rezultate să se încadreze în prevederile NTPA 001/2002, și vor fi evacuate gravitațional în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea 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 prevăzut 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

În 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



$$K_s = 1,01$$

2. **Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă**

$$K_p = 1,15$$

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**

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

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 unități specifice :

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

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

$$q_s(i)1 = 60 \text{ l/om xzi}$$

$$q_s(i)2 = 15 \text{ l/om xzi}$$

$$q_s(i)3 = 800 \text{ l/tir}$$

$$q_s(i)4 = 150 \text{ l/omxzi}$$

$$q_s(i)5 = 44 \text{ l/loc xzi}$$

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

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

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**

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

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 gospodărești	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 gospodărești	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 anual med (mc)	Q _n anual 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 anual med(mc)	Q _s anual 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:

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

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

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

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

$$V_{cons} = 3.12 \text{ mc}$$

rezervă stins incendiu	m ³	54
rezervă consum pe durata incendiului	m ³	4
rezerva intangibilă	m³	54
TOTAL Vinc + Vcons	m³	58

- Necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu

$$Q_{ri} = V_{ri} / T_{RI} = 58 / 24 = 2.42 \text{ mc/h} = 0.67 \text{ l/s}$$

2. Canalizare menajera

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

 $Q_u = C \text{ (mc/zi -- mc/h), în care: } C = \text{debitul cerinței de apă}$

Restituție apă uzată	cerința de apă		
	Q _{zi med}	Q _{zi max}	Q _{orar max}
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
pentru nevoi gospodărești	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. Restituția anuală de apă

	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Cerinta anuală de apă			
Pentru nevoi gospodărești	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:

$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c$ l/s în care:

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

i p% = intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depășire p% (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l/sxha), funcție de frecvența ploii de calcul 2/1 și timpul de concentrare → i p%, = 165 l/s x ha

∅ = coeficient de scurgere

∅1 = coeficient de scurgere = 0,90

∅2 = coeficient de scurgere = 0,70

∅3 = coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 = suprafața construită 12670.2 mp = 1.26702 ha

Sc 2 = suprafața pavaje + platforme 23228.70 mp = 2.32287 ha

Sc 3 = spații verzi 6335.10 = 0.63351 ha

$\emptyset = \frac{0.90 \times 1.26702 + 0.7 \times 2.32287 + 0.15 \times 0.63351}{1.26702 + 2.32287 + 0.63351} = 0.67$ valoare medie ponderată

$Q_{\max p\%} = 0.8 \times 130 \times 0.67 \times 4.2234 = 294.28$ l/s

3.6.5. Alimentare cu apă în caz de incendiu

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului pentru stația distribuție carburanți, este necesar un debit de apă 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 mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

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

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

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți.

- Pompa de incendiu se oprește manual.

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

Alimentarea cu apă a hidrantului exterior se asigură de la conducta de apă pentru incendiu din țeava 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 în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua 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 ventilație, a unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

3.6.7. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea investiției se configurează necesitatea extinderii rețelei de distribuție publică cu un cablu subteran LES 20 kV, alimentat din rețeaua publică aeriană LEA 20kV, aparținând Enel, existentă în zonă și amplasarea unui punct de conexiune și măsură la limita proprietății.

Distribuția 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 spațiu de servicii, aflat în zona A1 la km 539+720 CLIPPER C 1250 kVA, cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorului de a încheia contract de furnizare individual un BMPT, conform planșei anexate.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT-ul propus în fata amplasamentului.

Caracteristicile energetice a fiecărui obiectiv aproximativ: $P_i = 60,0$ kW; $P_{sa} = 48$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \phi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 250,0$ kW; $P_{sa} = 200,00$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \phi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Racordarea fiecărui BMPT realiza cu cablu tip CYAbY – F 4X180+1X120 mm².

Din tabloul electric al fiecărui beneficiar prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm², și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm² se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat, urmand ca prin circuite trifazate sa se alimenteze toti consumatori de forta.

În amplasament se prevede iluminatul exterior care se va alimenta din BMPT-ul propus cu cablu CYABY-F montat în tub gofrat – 4 x 10 mmp.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Sistemul de distribuție în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecție din PVC rezistent la foc montate în structura pereților obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echează cu aparatură și echipamente performante, cu grad mare de siguranță în exploatare, calitate și fiabilitate, și se va lăsa spațiu pentru dezvoltare ulterioară.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii si comert s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și 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 fiecărei 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 ghele speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii rețelelor 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 ghele speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

BREVIAR DE CALCUL

Dimensionarea instalațiilor electrice de joasă tensiune presupune :

- Determinarea puterii absorbite și puterii de calcul pentru circuite și coloane;
- Determinarea curentului de calcul al circuitelor și coloanelor electrice;
- Determinarea curentului de scurtcircuit în diferite puncte ale instalației;
- Alegerea secțiunii conductelor sau a cablurilor electrice, pentru condițiile concrete de utilizare și de montare;
- Verificarea secțiunilor alese la pierderea de tensiune în funcționare și în regim de scurtă durată;
- Alegerea tuburilor de protecție pentru conductele electrice ale circuitelor și coloanelor;
- Alegerea caracteristicilor aparatelor de acționare, de protecție și de măsură;
- Stabilirea traseelor circuitelor electrice;
- Organizarea și dimensionarea tablourilor electrice

1. Determinarea puterii instalate și a puterii de calcul

Puterea electrică absorbită, denumită conventional putere de calcul PC depinde de puterea instalată P_i și randamentul receptorului η , precum și de încărcarea lui - Ci.



Daca circuitul alimenteaza mai multe receptoare, trebuie sa se tina seama si de simultaneitatea acestora in functionare- CS. Puterea de calcul se va determina cu relatia :

$$P_c = C_c \times P_i \quad (1.1)$$

$$C_c = C_1 \times C_5 \quad (1.2)$$

2. Determinarea curentului de calcul

In cazul circuitelor monofazate pentru receptoare de iluminat si prize, curentul de calcul se determina cu relatia :

$$I_c = P_i / (U_f \cdot \cos\phi) \quad 180,00 \quad (2.1)$$

Daca din acest circuit se alimenteaza un receptor de forta, curentul de calcul se stabileste cu relatia :

$$I_c = P_i / (U_f \cdot \cos\phi \cdot \eta) \quad 144,00 \quad (2.2)$$

In cazul circuitelor trifazate pentru circuite de iluminat si de forta curentul se calculeaza cu relatia urmatoare :

$$I_c = P_i / (\sqrt{3} \cdot U_l \cdot \cos\phi) \quad (2.3)$$

Marimile de mai sus au urmatoarele semnificatii :

I_c – Curentul de calcul;

P_i – Puterea instalata a circuitului;

U_f – Tensiunea de faza a circuitului;

U_l – Tensiunea de linie a circuitului;

$\cos\phi$ – 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:

$$\Delta_u \% = [(2 \cdot 100 / \gamma) \cdot U_{L2}] \cdot \Sigma [P_i \cdot l_i / S_i] \quad (3.1)$$

- Pentru circuit trifazat cu relatia:

$$\Delta_u \% = [(100 / \gamma) \cdot U_{L2}] \cdot \Sigma [P_i \cdot l_i / S_i] \quad (3.2)$$

Unde au mai fost utilizate urmatoarele notatii:

Δ_u % - pierderea de tensiune;

γ - conductivitatea materialului;

l_i - lungimea tronsonului de circuit, respectiv de coloana;

S_i - 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 salubritate. Nu există deșeurile 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 protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- 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 în incintă.

- Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona stației de distribuție carburanți, vor fi trecute prin trape de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uleiuri, astfel încât apele rezultate să se încadreze în prevederile NTPA 001/2002, și vor fi evacuate gravitațional în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – 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 poziția 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 carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

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 în incintă.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de tiruri, din zona stației de distribuție carburanți, vor fi trecute prin trape de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare tiruri, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uleiuri, astfel încât apele rezultate să se

incadreze în prevederile NTPA 001/2002 , și vor fi evacuate gravitațional în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus în incintă.

Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea 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.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat de firma specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Zonă verde cu rol de protecție

Sunt propuse zone verzi cu rol de protecție pentru a delimita zona propusă față de zona de locuințe, și 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 și dezvoltarea economică a zonei.

Rețelele edilitare din zona oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Viitoarele investiții în zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată circulația de pe drumul adiacent.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicații, zonele învecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.9. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA

SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile 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, parcuri, 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 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 (A1) 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 (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 PROPRIETAR	S.C. ROWO 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@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 SUBRPROIECTANT	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 construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Hotărârea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului 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 ține cont de cele mai noi acte legislative și 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 și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și 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 renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și 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 și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

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

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

Incinta propusă 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 de **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.

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 perimetrare;
- 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;

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 bază 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 exploatarea 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,
- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic 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 suprafața 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.

Incinta propusă 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 rezidentiaala.

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 construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.



(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- 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.
- În jurul puțurilor forate se va institui o zonă de protecție sanitară conform HG 930/2005 pentru a preveni 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 și execuție în vigoare privind noile construcții 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.

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 2508 din 13.02.2023, emis de Compania de Apă Arad S.A.,**

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 15792820 din 21.02.2023, emis de E-Distribuție Banat.**

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 148 din 13.06.2023, emis de Orange Romania Communications.**

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 83 din 26.05.2023, emis de RDS&RCS.**

Se vor respecta condițiile **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. 340/701 din 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 acelor 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 construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinația de zonă predominantă de zonă agricolă.

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 construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară 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.

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 și 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:



**ZS – ZONA DE SERVICII ȘI COMERT**

- 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 și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga incintă.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa 03 Reglementări 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 psihologic), 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, bucătărilor 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, țigeli 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 transportului 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 amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Accesul rutier pentru zona propusă 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.

- Retragera minimă admisă variază de la 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor 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 convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare 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:
 - Retragera minimă admisă este variată de la 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), respectiv 50,00m față de marginea șantului autostrăzii, cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare
 - Retragera minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- Retragera 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, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și 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, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
 - Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 50,00m față de marginea șantului autostrăzii, respectiv 34,46 m față de limita de proprietate dinspre autostradă, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări 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 construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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 înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.
- Distanțanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale 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.

2.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația 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 și autorizației 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 construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și 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 protecției civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.





Accesul rutier la zona de servicii cu funcțiuni 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 perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări 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 ieșire în autostradă.

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

Astfel se va amenaja o pană de racordare de 75.00 m, o bandă de ieșire din flux de 75.00 m și o bandă de decelerare de 225.00 m cu lățimea de 3.50 m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea începe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad și se termină la km 539+347-km 540+397 (direcția de mers).

După parșirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotată cu construcții comerciale, construcții de servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stație distribuție carburanți, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane.

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare și va avea o lățime de 7,00 m. În raza de racordare la accesul în bretea paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și cai de circulație interioară. Atât platformele de parcare cât și caile de circulație interioară vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă cu îmbrăcăminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exactă a dalei de beton și 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 amenajate 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 relocalate 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 servicii 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 și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția 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 planșei 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 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 fluentă 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 și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- (4) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare 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 rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, 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 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

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 îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- Se va putea dezmembra astfel încât fiecare construcție/teren împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diversilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

- (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 dispuse 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.



(3) Este posibilă parcelarea loturilor cu condiția să se respecte indicii propuși prin documentația de urbanism. Calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga 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 sistematizat 111,40 NMN
- Pentru Mijloacele de publicitate, înălțimea maximă va fi de 28,00 m (139,94 NMN) față de cota +0,00

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME +28,00 m (139,94 NMN)

COTA +0,00 = 111,94 NMN

COTA TERENULUI SISTEMATIZAT 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 bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. 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 autorizare de construire.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- 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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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 fluentă 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, construcții tehnico edilitare, rețele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii pe retragerea de 34,46 m, respectiv 37,65 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (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 parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- În incintele propuse pentru servicii și comerț, 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.

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 împrejmuiți pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

- **Zonă de Servicii/ comerț P+3E** (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, servicii camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități 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 -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, parcuri, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții, elemente publicitare, totem;

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;
- 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, parcuri, 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 protecție, cu vegetație înaltă, înspre 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 studiată 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 reglementări 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;
- 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 instalații 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 artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, 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 și 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
- spații de recreere și 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 și private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale și de curierat
- Constructii pentru servicii de sanatate
- Constructii de agrement
- Sport și recreere în 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, rețea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive), elemente publicitare, totem.

Utilizări permise cu condiții

- în zonele învecinate 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 (construcții / 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 în funcțiunea 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

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ZS - Zona de Servicii/ comerț P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Subzone:

S -construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control-acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Cai de comunicație carosabilă 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 comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcuri, parcare securizată, platforme

UTILIZĂRI PERMISE

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

SVa - Zone verzi amenajate și 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;
- -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-edilatară 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, parcuri, circulații pietonale
- rețele edilitare;

SVb - Zone verzi cu rol de protecție

- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație înaltă, înspre zona terenurilor arabile.

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, 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, parcuri, parcuri 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**

- Retragera minimă admisă este de 34,46 m~37,65m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (autostradă), cu excepția copertinelor, cabinei poarta, elementelor de publicitate și a construcțiilor tehnico edilitare
- Retragera minimă admisă este de 9,00 m față de drumul de exploatare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera 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 împrejurimile, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, cabine poarta și construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame, și restaurantul peste autostrada. Orice construcție sau împrejurire 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, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.
 - Este admisă 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, împrejurire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame. Orice construcție sau împrejurire 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 înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași 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.





- 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 construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Servicii

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.

Construcții 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 spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, 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. Accesese 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.

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 -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 rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44 .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max.

P+3Etaje.

- 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 publicitate, 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.



A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

1) servicii

- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, vulcanizare, magazin piese de schimb autocamioane, stații de încărcare rapidă pentru mașinile electrice.
- Spații de cazare, spații de recreere și facilitati de agrement pentru șoferi, spălătorie haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării, etc.
- pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanente 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

4). Elemente publicitare, totem

B. Construcții permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrazii
- 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.
- C. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
 - Zone logistice, depozitare (construcții / antrepozite destinate stocării de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail), producție.
Industrie nepoluantă
Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în 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 autorizatie de construire.

5. Unități teritoriale de referință

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

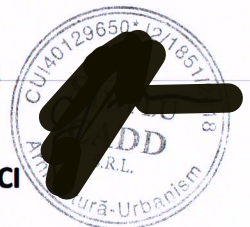
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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





ETA PA III
FAZA
 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 PROPU SA PENTRU REGLEMENTARE



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	NUMERUL PLANȘII	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 SECULIȚ	Data: ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipal Arad, F.N., Identificat prin extrasele de CF nr.307074 și 306756, jud. Arad
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	2023	Denumire planșă: INCADRARE IN ZONA
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	A2	Planșă nr.: 01



LEGENDA:

- LIMITE:**
- LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUȘE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine, imprejurime, constructii tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statiile 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

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
 - parcuri 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 exista 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	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00
2. ZONA DE SERVICII / COMERT		
2.1 CONSTRUCTII PROPUȘE	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

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	213927.089	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





03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA:

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUSE IN INCINTELE (fac exceptie cabina poarta, copertine, imprejurire, constructii tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statiile de incarcare, circulatiile auto si pietonale, platformele)
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
 - CONTUR CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - AUTOSTRADA A1
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - STRAZI
 - CAI DE COMUNICATIE - DRUMURI DE EXPLOATARE, DRUMURI DE PAMANT
 - CANALE
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSE**
- 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
 - CIRCULATI CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - CIRCULATI CAROSABILE CU ACCES DIN AUTOSTRADA
 - ZONA VERDE PROPUSE (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulatii auto, parcuri, amplasarea echipamente tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUSE
 - CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUSE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
 - ACCES CAROSABIL PROPUSE INTRARE/IESIRE AUTOSTRADA
- 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 PROPUSE INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

	EXISTENT	PROPUSE	H max. P+3E - Hmax = +22,00m (133,94 NMN)
1. P.O.T.	0,00 %	30,00%	H max. Elemente publicitare-Totem max 28m
2. C.U.T.	0,00	1,20	REGIM MAXIM DE INALTIME +28,00 m (133,94 NMN) COTA +0,00 = 111,94 NMN COTA TERENULUI SISTEMATIZAT 111,40 NMN COTA TERENULUI NATURAL este cuprins intre 109 NMN și 110,40 NMN.

Spatiu verde: min. 15%
Retragerea constructiilor noi fata de marginea santului autostrazi 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, stati 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, parcuri, parcuri autoturisme, autocare si autocamioane, constructii si retele tehnico edilitare, panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

Subzone:

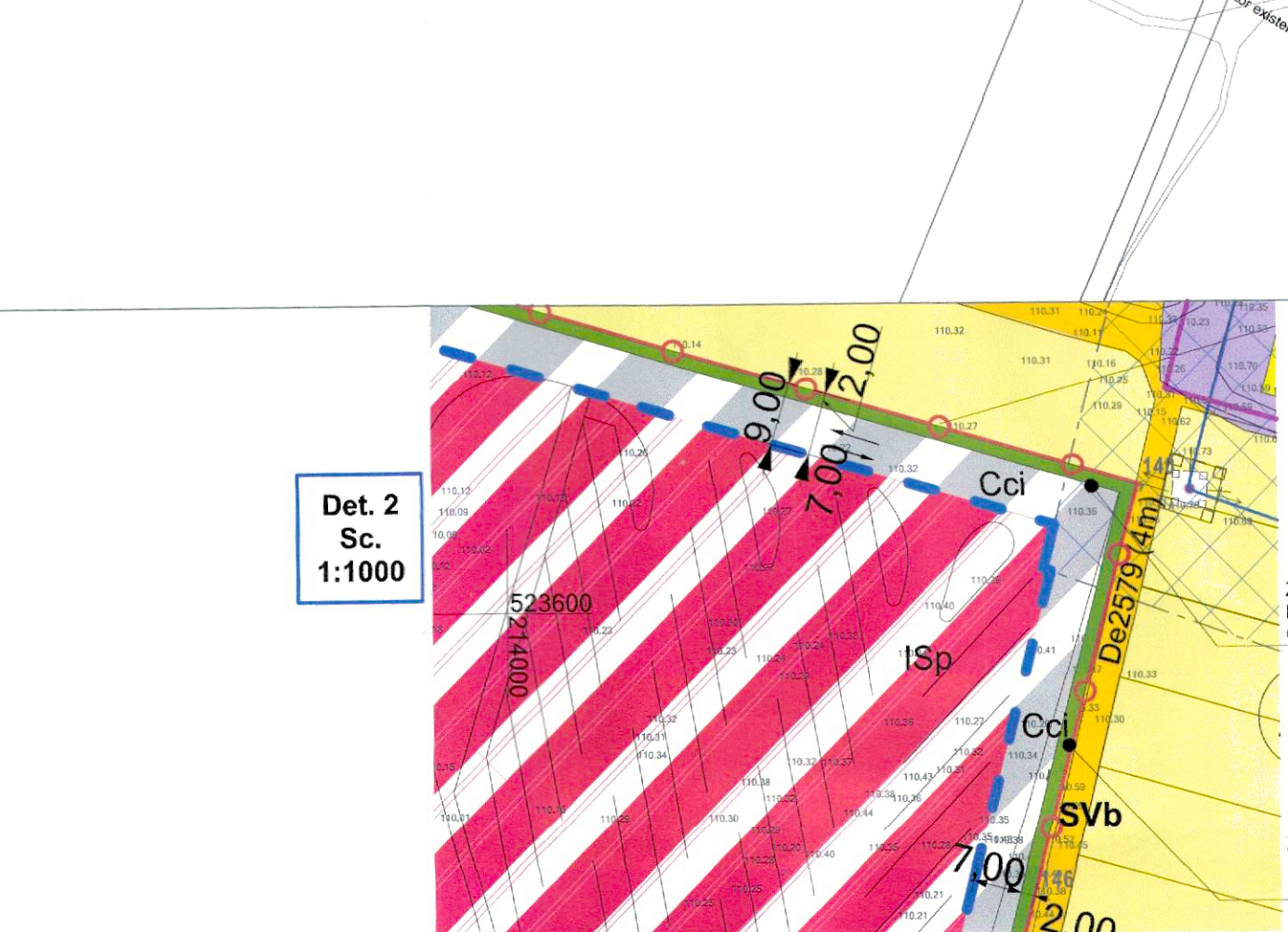
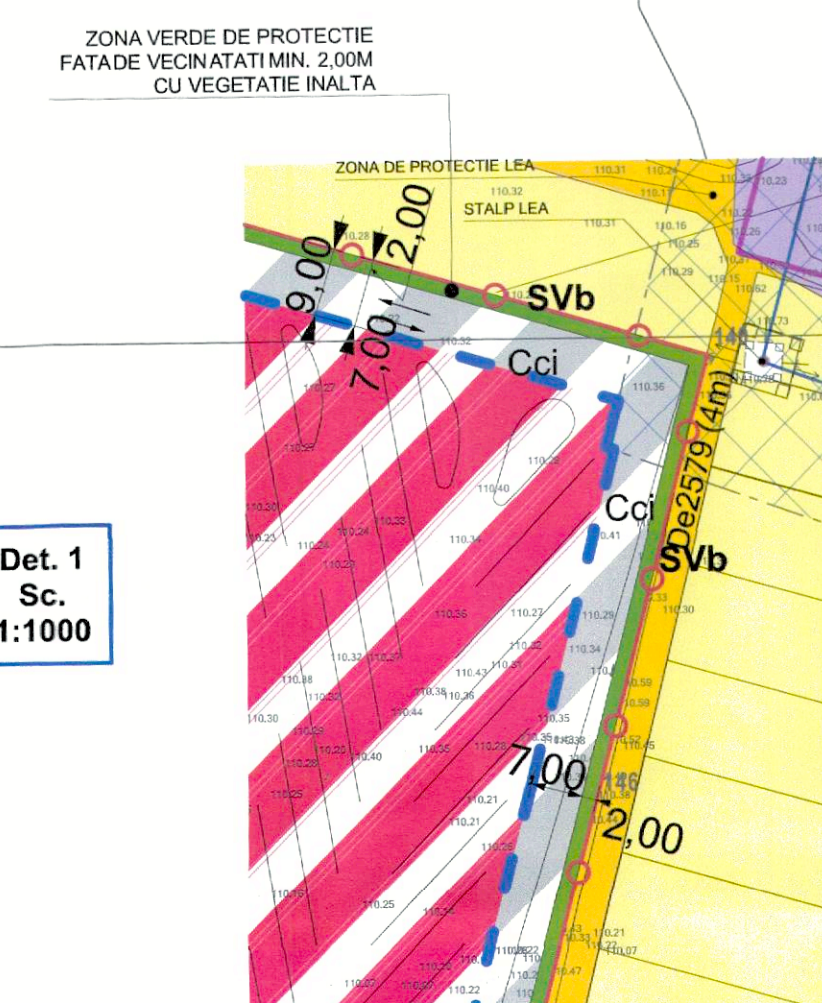
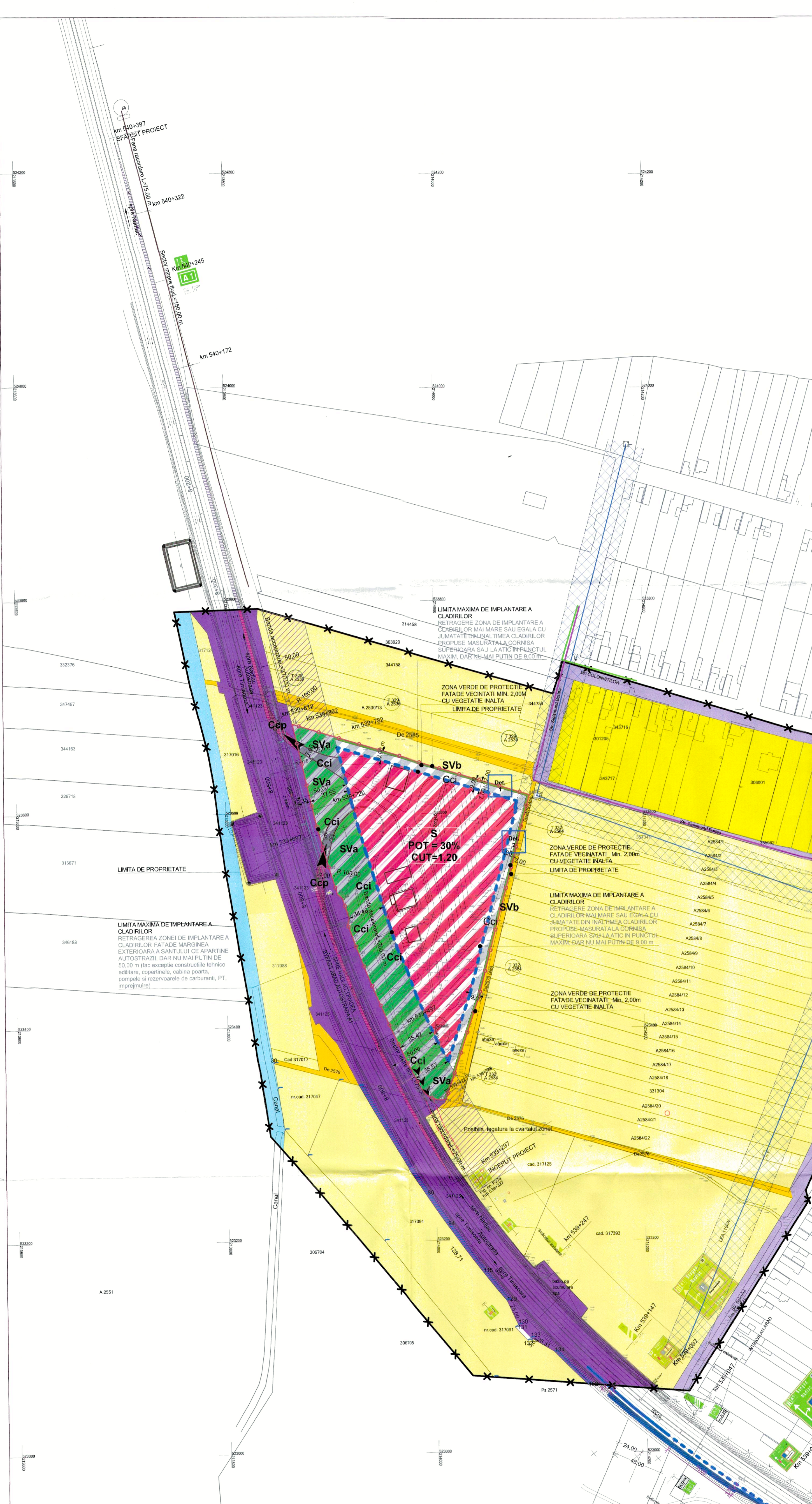
- S - constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stati de distributie carburanti, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, si functiuni complementare: 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, parcuri, 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		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00	0,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII / COMERT				
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

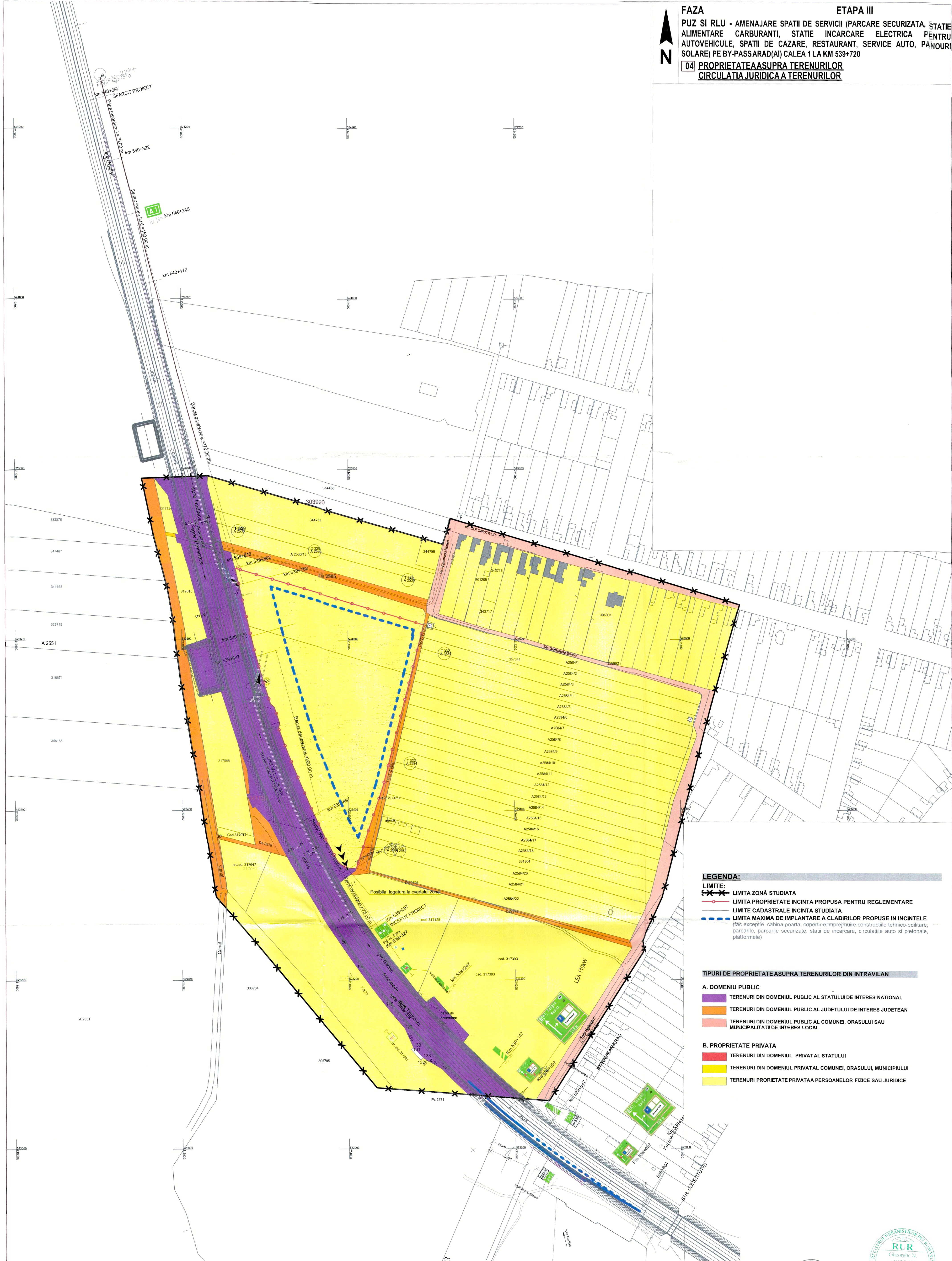
Nota: Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA	INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR S.C. ROWO S.R.L.	Project Nr.: 554/2023
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Project Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMPATURA
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe	Scara 1:2000
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	Data: Ianuarie 2023
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	Scara: 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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
		Planșă nr.: 03





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



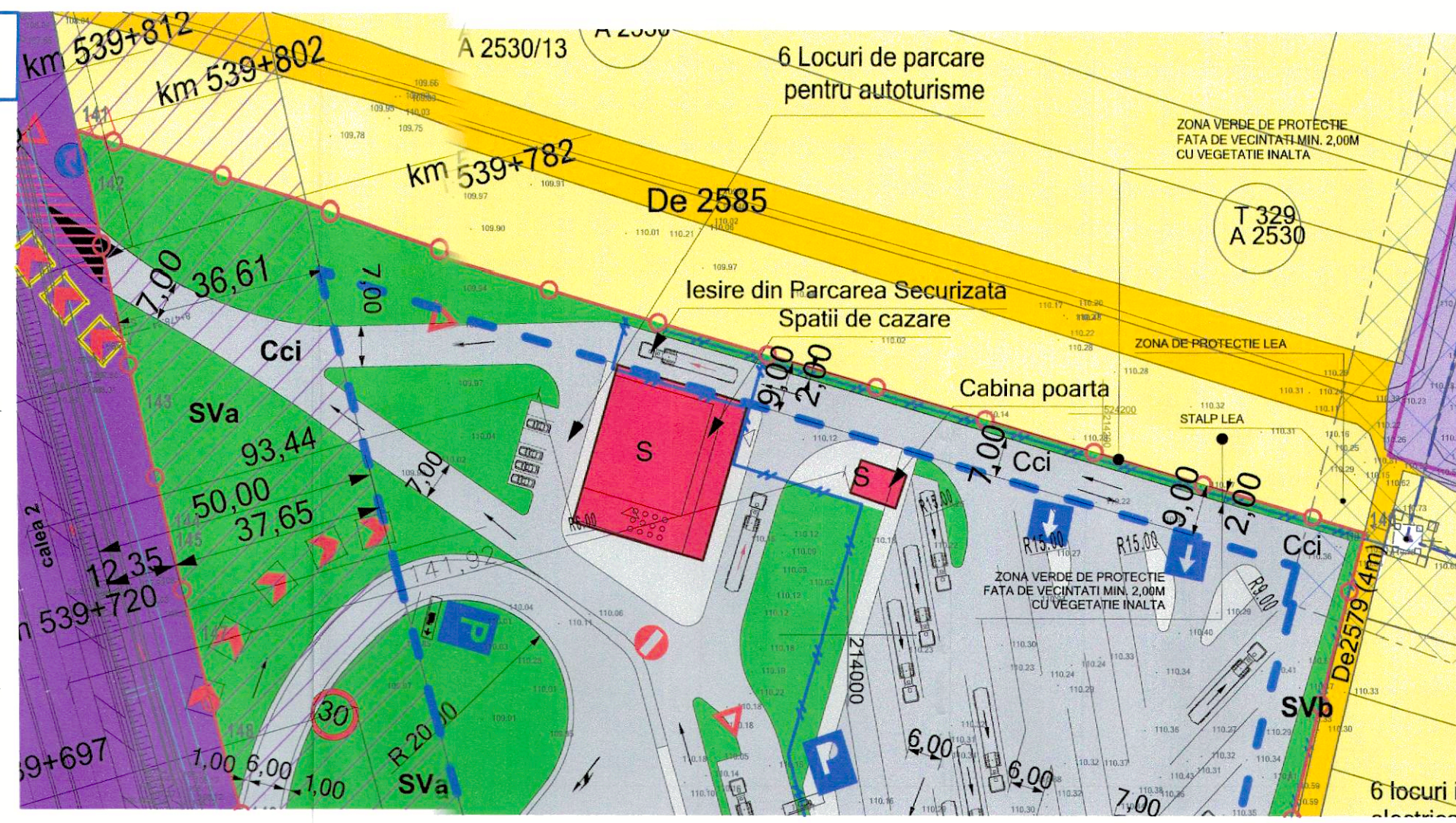
LEGENDA:
LIMITE:
 - - - - - LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - - - - - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE
 - - - - - LIMITE CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - - - - - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLĂDIRILOR PROPUȘE ÎN INCINTELE (fac excepție cabina poșta, copertine, împrejmuire, construcțiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, stații de încărcare, circulațiile auto și pietonale, platformele)

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN
A. DOMENIU PUBLIC
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NAȚIONAL
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDEȚULUI DE INTERES JUDEȚEAN
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORĂȘULUI SAU MUNICIPIALITĂȚII DE INTERES LOCAL
B. PROPRIETATE PRIVATĂ
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORĂȘULUI, MUNICIPIULUI
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA	INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/ 2023
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectura - Urbanism - Consultanta	PROPRIETAR S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SECTURA
COORDONATOR URBANISM	arh.Georghe SEBASTIAN	Scara 1:2000
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	Data: 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 municipal Arad, S.R., identificat prin extracte de Cf. nr. 307074 si 306726, jud. Arad		Faza: ETAPA III
Denumire planșă: PROPRIETATEA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR		Planșă nr.: 04

Det. 1
Sc. 1:1000



ETAPE III
FAZA 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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720
05 ILUSTRARE URBANISTICA-POSBILA MOBILARE

- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUȘE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine, imprejurire, construcții tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, stații de incarcare, circulațiile auto și pietonale, platformele)
 - IMPREJURIRE PARCARE SECURIZATA PROPUȘA
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- 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 FUNCȚIONALĂ PROPUȘA**
- CONSTRUCTII PROPUȘE PENTRU ZONA DE SERVICII PENTRU AUTOSTRADA A1 (STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE, PARCARE SECURIZATA) - POSIBILA MOBILARE
 - CIRCULATI CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUȘE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA VERDE PROPUȘA (se permite amenajarea de acces auto și pietonale, circulații auto, parcarii, amplasarea echipamente tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUȘA
 - 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 PROPUȘI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

	EXISTENT	PROPUȘ
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 MNM)
H max. Elemente publicitare-Totem max.20m
REGIM MAXIM DE INALTIME +28,00 m (133,94 MNM)
COTA +0,00 = 111,94 MNM
COTA TERENULUI SISTEMATIZAT 111,40 MNM
COTA TERENULUI NATURAL este cuprins între 109 MNM și 110,40 MNM.
Spațiu verde: min.15%
Retragerea construcțiilor noi față de marginea santului autostrazi A1 -min. 50 m
Retrageri față de limita dinspre nord - min.9,00 m
Retrageri față de limita dinspre est - min.9,00 m

ZS - Zona de Servicii comerț P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scurari, parcarile autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

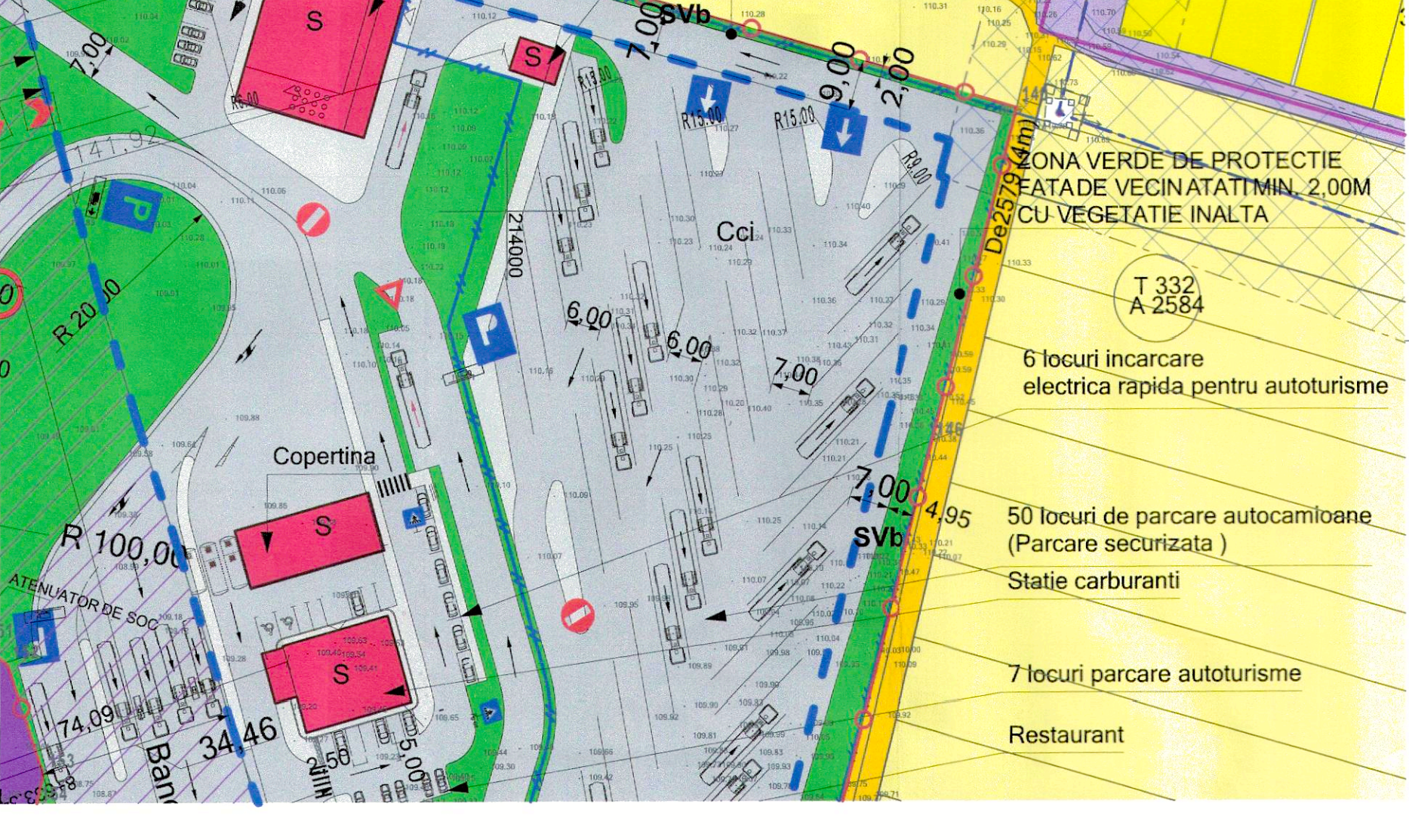
Subzone:

- S - construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spații de recreere și facilitati de agrement pentru soferi, și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse
- Ccp - Cai de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)
- Cci - Cai de comunicație carosabilă de incinta, circulație auto și circulație pietonală, parcarii, parcare securizata, platforme
- SvA - Zone verzi amenajate și compacte
- SvB - Zone verzi cu rol de protecție

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

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.422,00	100,00	0,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII / COMERȚ				
2.1. CONSTRUCTII PROPUȘE	0,00	0,00	12.726,60	30,00
2.2. CIRCULATI AUTO, PLATFORME, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATI 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 destinația construcțiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizare 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 DE CONSTRUCȚIA	Scara 1:2000	Faza: P.U.Z. ETAPA III
COORDONATOR URBANISM arh.Georghe SECURIZATA	Data: Ianuarie 2023	Planșa nr.: 05
INTOCMIT arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT arh.Alexandra CORNEA		
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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 AMPLASAMENT: Intravilan municipal Arad, F.R. identificat prin actiunile de C.F. nr. 307074 și 306756, Jud. Arad Denumire obiectiv: ILUSTRARE URBANISTICA-POSBILA MOBILARE		

Acces - iesire
in Autostrada A1

Incinta propusa pentru reglementare



Acces - intrare
din Autostrada A1

Autostrada A1

FAZA
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

ETAPA III

06 ILUSTRARE URBANISTICA

Incinta propusa pentru reglementare



Acces - iesire
in Autostrada A1

Acces - intrare
din Autostrada A1



Incinta propusa pentru reglementare



PROJECTANT 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	SCALA	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	Scara: 1:2000	Faza: ETAPA III	
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA	Data: Ianuarie 2023	AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad	
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA	A2	Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA	
				Plansa nr.: 06



- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- LIMITA ZONĂ STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATA
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADRILOR PROPUȘE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine,mprejmuire,construcțiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, statii de incarcare, circulațiile auto și 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 PROPUȘA**
- CIRCULATII CAROSABILE: DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUȘE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA VERDE PROPUȘA (se permite amenajarea de accese auto și pietonale, circulații auto, parcuri, amplasarea echipamente tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice, elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUȘA
 - CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUȘE - POSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUȘ
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ 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
 - Hidrant suprataram de incendiu Dn. 80mm proiectat
 - Camin de vane pentru racordare propus
 - Camin de apometru propus
 - Rezervor apa pentru incendiu 54 mc, propus
 - Rezervor de pompare pentru incendiu pt. 5 ls, propus
 - Separator de hidrocarburi si nisip propus , pentru debit de 5 ls, conform SR EN 858
 - Trapa de namol din beton propus
 - Rezervor vidanjabil, pentru ape uzate menajere, propus
 - Bazin de retentie pentru ape pluviale, propus
 - Bazin de retentie pentru ape pluviale, propus
- LEA 110 KV Linie electrica supratrana 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 și protecție - propus
 - TEG Tablou electric general - propus
 - Stalp iluminat - propus



Nota:

- Înainte de începerea lucrărilor de săpătură antreprenorul va convoca toți deținătorii de rețele supra și subterane, pentru identificarea acestora, în vederea evitării deteriorării lor la execuția lucrărilor de terasamente pentru pozarea rețelilor.
- Prezentul plan de situație este însoțit de planuri cu rețelele de utilități din amplasament, rețele marcate de deținătorii acestora cu ocazia eliberării avizelor de amplasament. Rețelele de utilități marcate pe planurile ce însoțesc avizele sunt orientative și nu au evidențiate bransamente, racorduri, adâncimi ori distanțe exacte față de repere fixe. Pentru identificarea exactă a tuturor lucrărilor subterane, antreprenorul va efectua sondaje conform indicațiilor din memoriul tehnic și din listele de cantități.
- Modul de protejere sau deviere a lucrărilor subterane va fi stabilit de comun acord cu posesorii de utilități, lucrările putând fi reluate numai după aplicarea acestor măsuri.
- În timpul execuției și în exploatare, executantul și beneficiarul vor respecta prevederile legale în vigoare la data respectivă privitoare la protecția muncii, la siguranța circulației, precum și la toate indicațiile de detaliu din partea scrisă a proiectului. Se vor avea în vedere cu precădere Legea securității și sănătății în munca nr. 319/2006 precum și HG 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru sănișterele temporare sau mobile, cu completările și modificările ulterioare.
- Toate lucrările de reabilitare și extindere a rețelilor se vor realiza cu menținerea în funcțiune a sistemului pe întreaga perioadă a execuției lucrărilor.
- Prezentul plan de situație nu este limitativ. Traseul conductelor poate fi modificat pe perioada execuției, în funcție de elementele neprevăzute din teren, precum și în funcție de poziția exactă a utilitatilor urbane determinată în urmă efectuării sondajelor. Pentru aceasta, se vor respecta prevederile SR 8591-1/1997 privind distanțele minime dintre rețelele edilitare subterane precum și măsurile de protejere a acestora stabilite de legislația în vigoare.
- Săpăturile vor fi executate conform specificațiilor din documentația tehnică și a recomandărilor din studiul geotehnic. La execuția excavatiilor se va ține cont de detaliile de săpătură din prezenta documentație. Toate săpăturile vor fi protejate cu sprijiniri metalice. Se va ține cont de realizarea epusimintelor cu filtre aciculare pe toată lungimea rețelei.
- Cerintele de verificare: B9, Is.
- Măsurătorile topografice au fost executate în sistem de proiecție Stereo 70
- Amplasarea rețelilor existente sunt conform avizelor de gospodărire subterana, traseele sunt orientative

Nota: Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația și condițiile de utilizare a construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la fața de autorizate de construire.

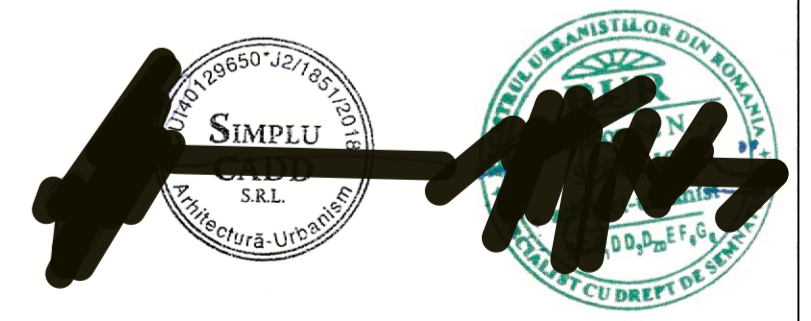
PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM, RESTAURARE CONSULTANTA		INITIATOR SI VIITOR PROPRIETAR S.C. ROWO S.R.L.	Proiect Nr.: 554/2023
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. <small>STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 054171011, CUI: RO10279429</small>		PROPRIETAR S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 110 / 2023
SPECIFICATIE	NUME SI DATA 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-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720	
COORDONATOR URBANISM	arh. George Nicor	Data: Ianuarie 2023	ETAPA III
INTOCMIT	Ing. Ionut NICORAS	Denumire plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr.: ED_1





ETAPE II
FAZA
 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

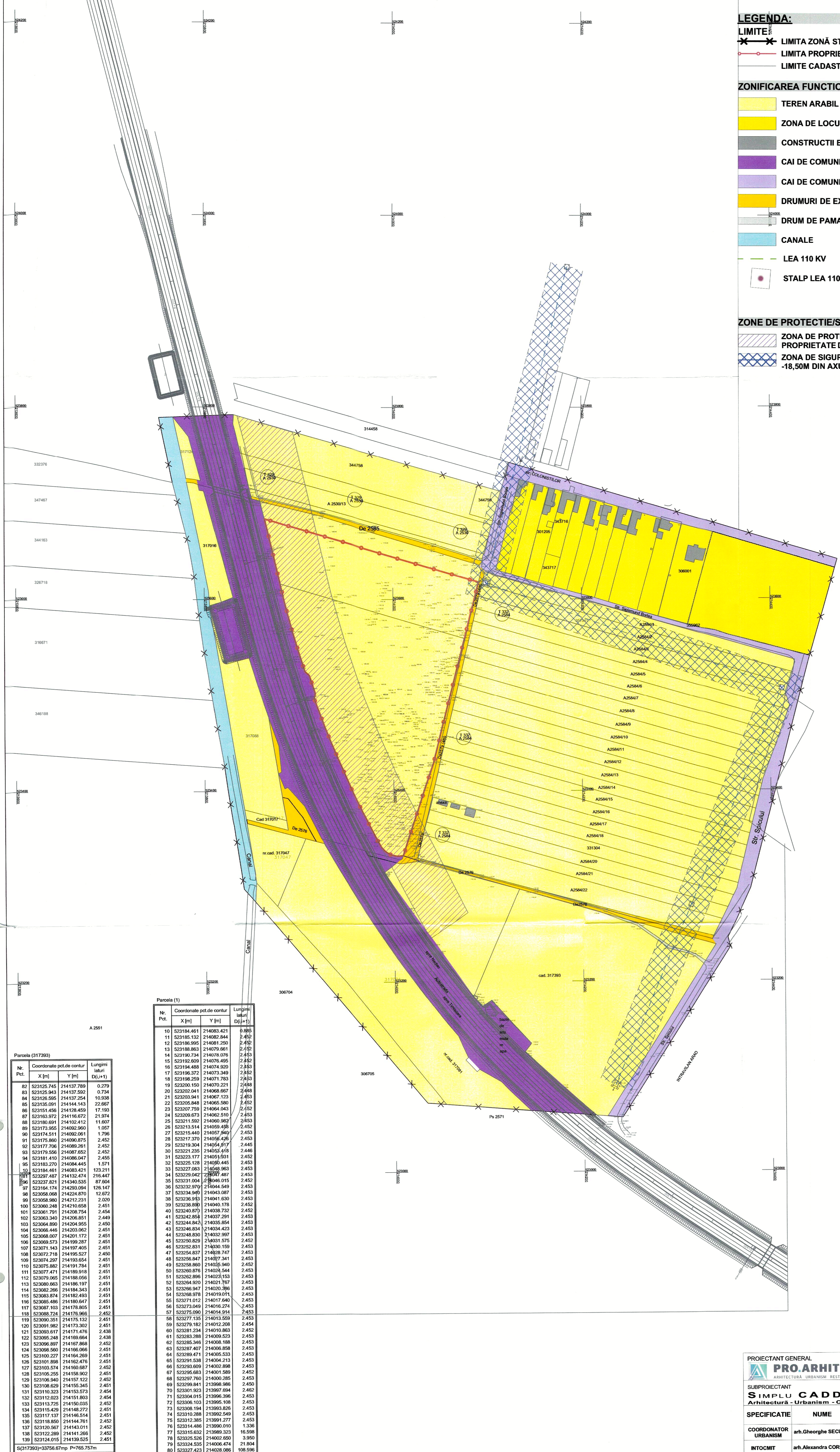
LEGENDA:
LIMITE: LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPU SA PENTRU REGLEMENTARE



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	SEM NATURA	Scara 1:2000	Faza: ETAPE II
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Ianuarie 2023	Avize
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			Planșa nr.: 01
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		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 municipal Arad, F.N., identificat prin extrasele de CF nr. 307074 si 306756, jud. Arad Denumire planșa: INCADRARE IN ZONA				

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



DISFUNCIONALITATI

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat.
 Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din drumul de exploatare, aceasta reprezintă o disfuncționalitate.
 Zona studiată nu are:
 - spații verzi
 - acces carosabil amenajat pe terenul studiat de pe calea de comunicație majoră
 - parcuri și servicii pentru participanții din trafic
 - amplasamentul este traversat de un drum de pământ, în partea de est

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apă și canalizare:
 Alimentarea cu apă
 În zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.
 Canalizarea menajeră și pluvială
 În prezent, în zona studiată există un sistem centralizat de canalizare menajeră.
 Alimentarea cu gaze naturale
 În prezent, în zona studiată nu există rețeaua de gaze naturale.
 Alimentare cu energie electrică
 În prezent, în zona studiată există LEA 110kv.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA-SITUATIA EXISTENTA conform acte

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

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
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 (1)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur X [m]	Coordonata pct.de contur Y [m]	Lungimi latimi Di(L,I) [m]
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	523190.724	214078.076	2,452
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	2,452
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	214059.468	2,452
27	523215.440	214057.969	2,453
28	523217.370	214056.476	2,453
29	523219.304	214054.997	2,445
30	523221.235	214053.538	2,446
31	523223.177	214052.091	2,453
32	523225.128	214049.654	2,453
33	523227.083	214048.233	2,453
34	523229.042	214046.827	2,453
35	523231.004	214045.435	2,452
36	523232.970	214044.059	2,453
37	523234.940	214042.698	2,453
38	523236.913	214041.350	2,453
39	523238.889	214040.018	2,452
40	523240.870	214038.702	2,452
41	523242.854	214037.401	2,453
42	523244.842	214036.114	2,453
43	523246.834	214034.842	2,453
44	523248.830	214033.584	2,453
45	523250.829	214032.341	2,452
46	523252.831	214031.112	2,453
47	523254.837	214029.907	2,453
48	523256.847	214028.724	2,453
49	523258.860	214027.563	2,452
50	523260.876	214026.424	2,452
51	523262.896	214025.305	2,453
52	523264.920	214024.207	2,453
53	523266.947	214023.130	2,453
54	523268.976	214022.074	2,453
55	523271.012	214021.039	2,453
56	523273.049	214020.024	2,453
57	523275.090	214019.029	2,453
58	523277.135	214018.053	2,453
59	523279.182	214017.097	2,454
60	523281.234	214016.160	2,452
61	523283.288	214015.242	2,453
62	523285.346	214014.344	2,453
63	523287.407	214013.466	2,453
64	523289.471	214012.607	2,453
65	523291.538	214011.770	2,453
66	523293.609	214010.953	2,453
67	523295.684	214010.165	2,452
68	523297.760	214009.406	2,453
69	523299.841	214008.676	2,450
70	523301.923	214007.974	2,452
71	523304.015	214007.300	2,453
72	523306.108	214006.652	2,453
73	523308.194	214006.032	2,453
74	523310.281	214005.440	2,453
75	523312.385	214004.876	2,453
76	523314.488	214004.340	2,453
77	523316.602	214003.832	16,588
78	523318.725	214003.350	3,950
79	523320.855	214002.894	21,804
80	523322.925	214002.466	108,596
81	523325.000	214002.074	123,211

Parcela (317393)

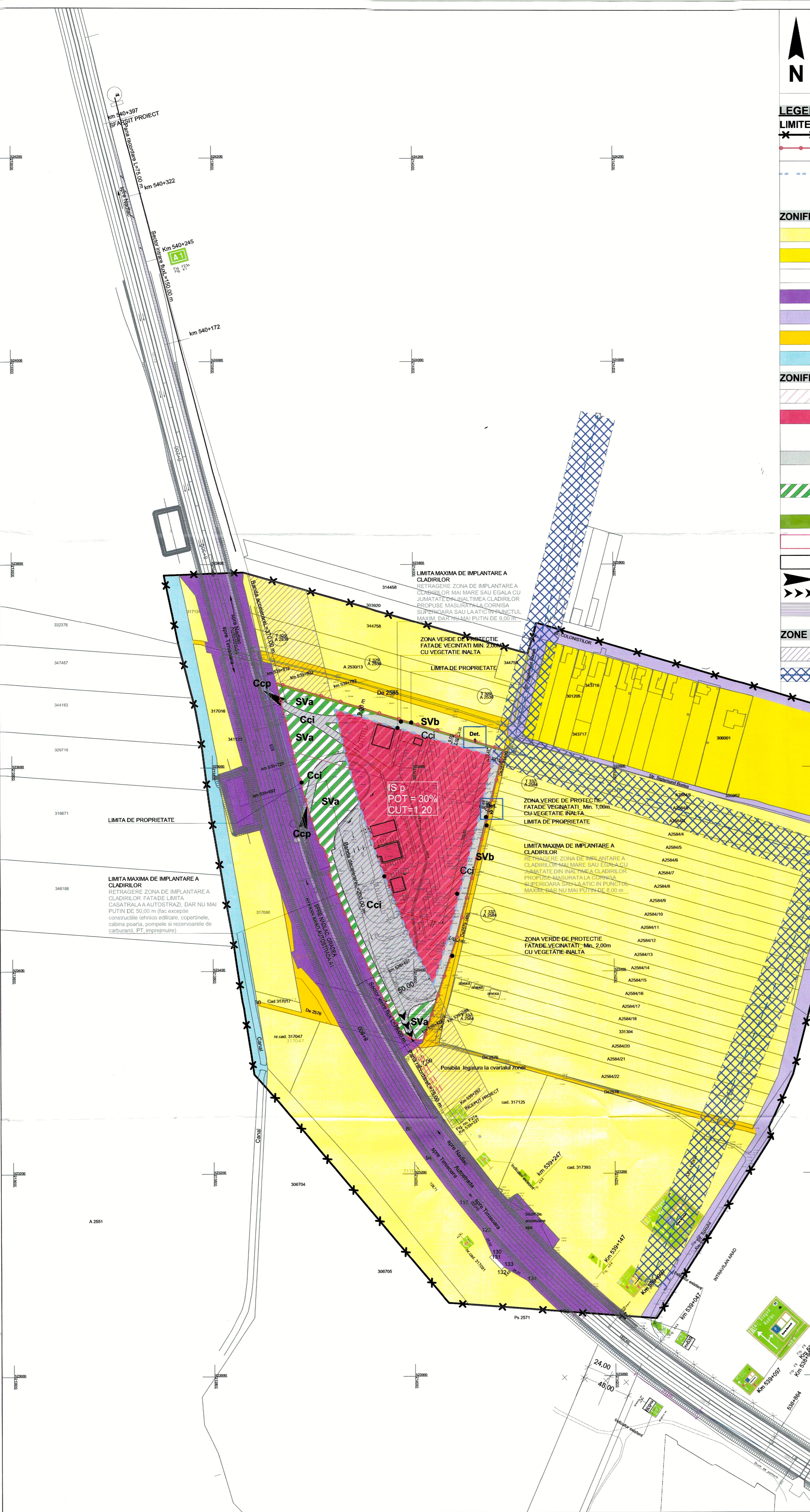
Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur X [m]	Coordonata pct.de contur Y [m]	Lungimi latimi Di(L,I) [m]
82	523125.745	214137.789	0,279
83	523125.943	214137.592	0,734
84	523125.585	214137.254	10,038
85	523135.091	214144.143	22,667
86	523151.456	214128.459	17,193
87	523163.372	214116.672	21,974
88	523180.661	214102.412	11,607
89	523175.955	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	214087.852	2,452
94	523181.410	214086.047	2,455
95	523183.270	214084.445	1,571
96	523184.461	214083.421	123,211
97	523207.467	214132.474	216,447
98	523237.621	214340.635	87,804
99	523184.174	214293.094	126,147
100	523098.068	214224.870	12,872
101	523098.980	214212.231	2,020
102	523096.248	214210.658	2,451
103	523091.791	214208.754	2,454
104	523093.340	214206.827	2,452
105	523094.890	214204.955	2,450
106	523096.446	214203.062	2,451
107	523098.007	214201.172	2,451
108	523099.573	214199.287	2,451
109	523071.143	214197.405	2,451
110	523072.718	214195.527	2,450
111	523074.297	214193.654	2,451
112	523075.882	214191.784	2,451
113	523077.471	214189.918	2,451
114	523079.065	214188.061	2,451
115	523080.663	214186.197	2,451
116	523082.266	214184.343	2,451
117	523083.874	214182.493	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	214169.654	2,438
125	523096.897	214167.838	2,452
126	523098.550	214166.026	2,451
127	523100.227	214164.219	2,451
128	523101.898	214162.476	2,451
129	523103.574	214160.687	2,452
130	523105.255	214158.902	2,451
131	523106.940	214157.122	2,450
132	523108.629	214155.345	2,451
133	523110.323	214153.573	2,454
134	523112.023	214151.803	2,454
135	523113.725	214150.035	2,452
136	523115.429	214148.272	2,452
137	523117.137	214146.514	2,451
138	523118.850	214144.761	2,452
139	523120.567	214143.011	2,452
140	523122.289	214141.266	2,452
141	523124.015	214139.525	2,451

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. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
COORDONATOR URBANISM arh.Gheorghe SECULICI	Data: Ianuarie 2023	Faza: ETAPE II Avizo
INTOCMIT arh.Alexandra CORNEA	Scara: 1:2000	Planșa nr.: 02
DESENAT arh.Alexandra CORNEA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL SI RELU AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASSARAD(AI) CALEA 1 LA KM 539+720 AMPLASAMENT: Intravilan municipal Arad, I.N., Identificat prin extrasele de Cf. nr.307074 si 306756, just. Arad	SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA:

- LIMITE:**
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA CADASTRALE INCINTA STUDIATĂ
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR PROPUȘE IN INCINTELE (fac excepție cabina poarta, copertine, imprejurimi, construcțiile tehnico-edilitare, parcarile, parcarile securizate, stații de incarcare, circulațiile 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 PROPUȘA**
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUȘE
 - 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 PROPUȘE, PARCARI, PARCARE SECURIZATA, CIRCULATII PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA VERDE PROPUȘA (se permite amenajarea de accese auto si pietonale, circulații auto, parcuri, amplasarea echipamente tehnico-edilitare, panouri fotovoltaice elemente publicitare, copertine, cabina poarta, etc.)
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CU VEGETATIE INALTA PROPUȘA
 - CAI DE COMUNICATIE - POSIBILA LEGATURA LA CVARTALUL ZONEI DE STUDIU
 - CONSTRUCTII PROPUȘE - POSIBILA MOBILARE
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1 - PROPUȘ
 - ACCES AUTO INTRARE IESIRE POSIBILA LEGATURA
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ 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 PROPUȘI INCINTA CU PROPUNERI SERVICII

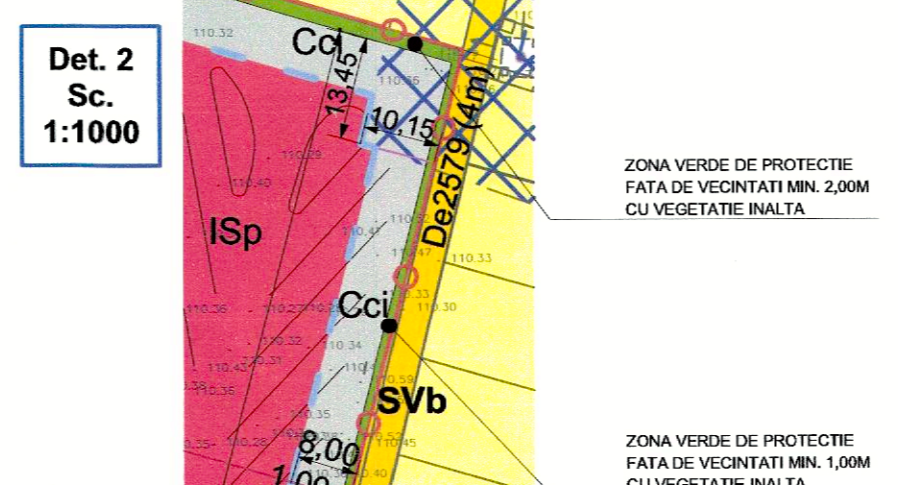
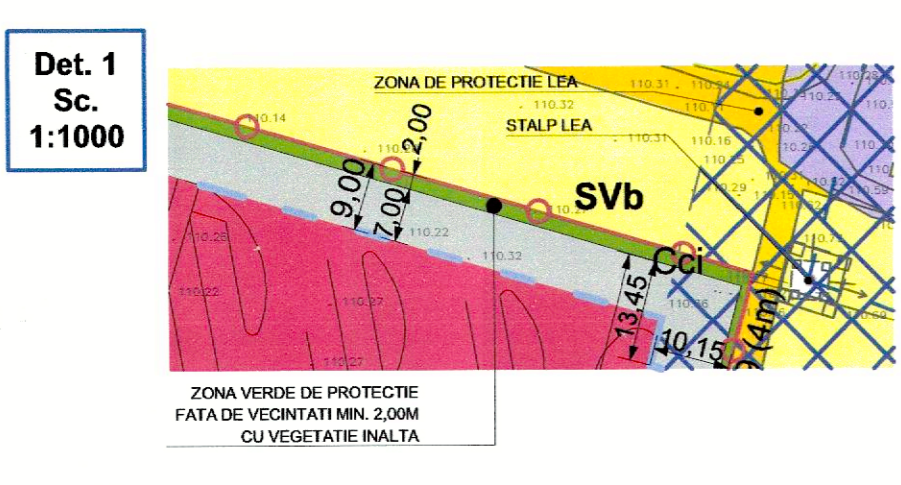
MAXIM		
	EXISTENT	PROPUȘ
1. P.O.T.	0,00 %	30,00%
2. C.U.T.	0,00	1,20

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/comerț/ cazare / P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizata, cabina control acces parcare, spații de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spații libere pietonale, spații plantate, scururi, paraje autoturisme, autotoc si autocamioane, construcții si rețele tehnico edilitare,panouri fotovoltaice si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)
Subzone:
IS p-constructii comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spalatorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizata, spații 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, circulație auto si circulație pietonala, parcuri, parcare securizata, platforme
Sva - Zone verzi amenajate si compacte
Svb - Zone verzi cu rol de protecție

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

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
2. ZONA DE SERVICII				
2.1 CONSTRUCTII PROPUȘE	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.

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. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROPRIETAR: S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.	Proiect Nr.: 01 / 2023
COORDONATOR URBANISM arh.Gheorghe SECULICI	Scara 1:2000	Faza: ETAPE II
INTOCMIT arh.Alexandra CORNEA	Data: Ianuarie 2023	Avize
DESENAT arh.Alexandra CORNEA	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-PASSARAD(AI) CALSIA 1 LA KM 539+720 AMPLASAMENT: Intravilan, municipală Arad, F.N., identificat prin actele de C.F. nr.307074 si 306756, Jud. Arad	Plansa nr.: 03