

Memoriu tehnic de prezentare

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- REALIZARE PLATFORMĂ BETONATĂ CU DESTINAȚIA DE PARCARE AUTO Amplasament Extravilan mun. Arad, C.F. nr. 347301 jud. Arad
BENEFICIAR	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l.
PROIECTANT GENERAL	S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	424/ 2017
DATA ELABORĂRII	Sept. 2017
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

I.2. Obiectul lucrării

Obiectul Planului Urbanistic zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l., în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unei zone de serviciu cu destinația de parcare auto.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1139/10.06.2017 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, amplasat la sud față de drumul național DN 7 Arad – Nadlac și de intersecția tip girăție existentă (Km 553+826), și la est față de traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă-By Pass Arad, având o suprafață de 5000 mp, conform Extrasului C.F. nr. 347301Arad, nr. cad. 347301.

Conform extras CF 347301 exista inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale:

Act notarial nr. 2328- in favoarea parcelei cu nr. Cad 347301 de sub A1, se noteaza dreptul de servitute de trecere cu pasul si auto pe o suprafata de 2165 mp din parcela cu nr. Cad. 343800 inscris in CF 343800 Arad.

Folosința actuală este teren arabil în extravilan, proprietate privată a lui S.c. LUKOIL ROMANIA s.r.l.. Parcela cu nr. Cad. 343800 aparține lui S.c. Lukoil ROMANIA s.r.l.

Cele două parcele au același proprietar, în orice caz în ambele parcele sunt notate servitutea de trecere.

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în extravilanul municipiului Arad și se află situat în apropierea UTR nr. 70, acesta fiind teren cu destinație servicii și comerț. La nord de UTR 70, se află UTR 71, având destinație industrială.

Terenul studiat este adiacent PUZ-ului și RLU Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016, cu următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală – comerț și servicii (stație distribuție carburanți și funcțiuni conexe)
- Indicatori urbanistici propuși POT maxim 20% și CUT maxim 0,20
- Regim de înălțime Pater, Hmax 9,00m
- Zonă verde min.38%

Accesul la incinta studiată se va realiza din Stația de distribuție carburanți. Deservirea rutieră a stației de distribuție carburanți se asigură din drumul național DN7 Arad-Nădlac la km 553+826 stânga, din intersecția tip girajie existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și drumul de legătură dintre CENTURA Ocolitoare Arad în regim de Autostrada-Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad-Nădlac km 0+500 dreapta (pentru ieșirea din stația de distribuție carburanți) cu respectarea condițiilor din avizul CNADNR și conform PUZ aprobat.

Nu există prevederi PUG Mun. Arad pentru această zonă studiată, deoarece amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției, având ca scop deservirea stației de distribuție carburanți, vor fi:

- Construcții noi:
Servicii - Platformă betonată cu destinația de parcare auto.
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Sistemizarea verticală a terenului;
- Realizare racord carosabil la stația de distribuție carburanți
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- Amenajare spații verzi și plantate.
- Împrejmuire parțială;

I.3. Surse de documentare

Studii de documentare elaborate anterior:

- P.U.G. Municipiul Arad

Nu există reglementări în P.U.G. pentru această zonă, deoarece amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Surse de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. :

Extrase CF

Ridicarea topografică pentru zona studiată, documentație cadastrală întocmită de PFA Mann Sebastian Toma și vizat de OCPI;

Certificat de urbanism nr. 1139 din 10.06.2017.

Aviz de oportunitate

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Alte surse de informații utilizate

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului s.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de primăria municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiunea de servicii și comerț, realizate 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 pietonale și carosabile în zonă;

Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

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

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Arad, în partea de vest, și constă din 5000 mp teren arabil în extravilan.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria și comerțul, deoarece orașul este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționarea cu evoluția localității:

Incinta studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic. Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în extravilanul municipiului Arad și se afla situat în apropierea UTR nr. 70, acesta fiind teren cu destinație servicii și comerț. La nord de UTR 70, se află UTR 71, având destinație industrială.

În vecinătate, la Nord de limita de proprietate, se propune construirea unei Stații de distribuție carburanți. Aceasta se află în faza de obținere Autorizație de construire, având la bază PUZ 'Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces'- aprobat în cadrul CLM Arad în baza HCLMA nr. 286/2016.

În vecinătate (la vest, est și sud) se propune un Plan Urbanistic Zonal ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE care este în curs de elaborare. Dotările de interes public ale zonei sunt Centura Ocolitoare Arad, în Regim De Autostradă și drumul național DN 7 (spre Nadlac), canale, drumuri de exploatare și linii aeriene de medie tensiune.

Ca urmare a poziției amplasamentului, în contextul prezentat, se poate aprecia că zona studiată va deveni o zonă dominată de servicii și comerț.

II.2. Potențial de dezvoltare

Zona prezintă un potențial de dezvoltare, având în vedere situarea în apropierea stației de distribuție carburanți, în curs de execuție, și a teritoriului administrativ al municipiului Arad.

Ținând cont de realizarea în zona studiată a mai multor parcelări cu persepectiva extinderii utilităților, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

II.3. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în partea vestică a intravilanului municipiului Arad, la intersecția a două căi majore de circulație: Centura Ocolitoare Arad, în Regim De Autostradă și DN 7 (spre Nădlac).

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul este amplasat la sud de drumul național DN7 Arad-Nădlac și de intersecția tip girație existentă la km 553+826, la cca. 115,00m, la est față de traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, la cca. 6,00 m, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip girație la km 553+826.

Vecinătățile terenurilor sunt:

la nord: proprietăți private: CF nr. 343800-trup izolat de intravilan (P.U.Z. Statie distribuție carburanți, amenajări exterioare și realizare acces- Aprobate); C.F. nr. 330210, CF nr 330192 și DN7.;

la sud: terenuri arabile, proprietati private: CF NR. 347300, teren arabil;

la vest: traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad (CF NR. 330355);

la est: terenuri proprietate privata: CF. NR. 347300, canal 608/2 (CF nr. 330451) – la minim 4,50m, CF NR. 332746 și drum DE608/3.

Terenul are suprafața măsurată de 5.000,00 mp și este proprietatea privată a unor persoane fizice, conform Extrasului de C.F. nr. 343801, nr. Cad 34301.

Obiectivul studiat respectă distanțele legale față de traseul drumurilor naționale DN 7 și traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente.

II.4. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar

cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima

Teritoriul administrativ al municipiului Arad se încadrează într-un climat temperat continental moderat, cu ușoare influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere morfologic, zona studiată se încadrează în Cimpia Mureșului, care începe de la Munții Zarandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km între riurile Crisul Alb la nord și Bega la sud. Această unitate este cea mai întinsă dintre subdiviziunile Cimpiei Tisei.

Câmpia Mureșului prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 2,0 m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament se prezintă plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată, cota medie fiind 104.60mNMN.

Din punct de vedere geologic, Cimpia Mureșului aparține Depresiunii Panonice, formată prin scufundarea unei întinse suprafețe din regiunea carpatică; pînă la adîncimi de cca. 200 ÷ 250m cu depozite cuaternare reprezentate prin marne, pămînturi argiloase (argile, argile prafoase) și pămînturi nisipoase (nisipuri, pietrisuri) dispuse în straturi alternante. O contribuție esențială la formarea depunerilor cuaternare a avut-o râul Mureș, care a transportat și depus cantități apreciabile de aluviuni (cu preponderența nisipuri și pietrisuri).

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2$ g, pentru cutremure avînd interval mediu de recurență IMR = 100 ani.

Adîncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat pentru amplasamentul indicat, o stratificație constituită din:

- sol vegetal cu grosimi de 0.5-0.6m;
- un pachet coeziv, respectiv argila cafenie plastic virtuoasă și sub 1.4-1.5m, o argila prafoasă cafenie, cafenie ruginie cenușie, cu concrețiuni de calcar și oxizi de fier și mangan, pînă la 2.2-2.4m adîncime;
- un pachet slab coeziv alcătuit din praf argilos ruginiu cenușiu umed plastic virtuos pînă la adîncimi de 2.8-3.1m ce trece apoi la praf nisipos argilos ruginiu cenușiu umed plastic virtuos cu trecere la plastic consistent, pînă la 3.4-3.5m adîncime;
- și orizontul nisipos, inundat, alcătuit din nisip nisip mijlociu cenușiu, la început cu liant pînă la 4.0m adîncime, ce trece apoi la nisip grosier și nisip cu pietris cafeniu inundat pînă la adîncimea finală de investigare.

Apa subterană:

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m față de nivel teren actual, stabilizându-se la 2.0m în urma strapungerii pachetelor argiloase.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului raului Mures.

Riscuri natural

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potențial mediu și ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotenic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

II.5. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz) etc., capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme etc..

Parcela este amplasată la sud de drumul național DN7 Arad-Nădlac și de intersecția tip giraj existentă la km 553+826, la cca. 115,00m, la est față de traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, la cca. 6,00 m, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip giraj la km 553+826.

În prezent, drumul DN7 are două benzi de circulație, cu o îmbrăcămintă bituminoasă, având o platformă de 10,50 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,25 m și acostamente de 2 x 1,50 m.

La km 553+826 stânga DN7, de pe latura sudică-estică a intersecției existente, este autorizat un acces rutier care deservește Stația de distribuție carburanți, în curs de execuție, cu amplasamentul în nordul parcelei studiate.

La km 0+550 dreapta, pe latura estică a Drumul de legătură dintre Centura ocolitoare Arad și DN7, este autorizat un acces rutier care deservește Stația de distribuție carburanți.

La km 552+500 este realizată o intersecție tip giraj a vechiului traseu DN 7 prin municipiul Arad, cu Centura Nord Arad și acces la un complex de supermarketuri.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din DN7, prin intermediul unui drum de exploatare având categoria 4.

Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării într-o zonă fără trotuare.

Zona studiată este traversată de:

- traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip giraj la km 553+826,
- traseul drumului Expres Arad – Oradea, care a fost preluat și corelat cu soluția propusă în Studiul de fezabilitate elaborat de S.C. CONSITRANS S.R.L., în decembrie 2007,
- DE 608/3-Traseul DJ682 F, în 30 sept.2013 Consiliul Județean Arad a aprobat trecerea în administrarea Consiliului Arad a secțiunii de la km 0+0 la km4+400 și de la km 7+190 la km 11-300.

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 1139 / 10.06.2017, se impune asigurarea accesului la parcela studiată prin servitute din Stația de distribuție carburanți.

II.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zonă studiată



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

- Căi de comunicație rutieră: drumul național DN7 Arad-Nădlac, centura ocolitoare Arad, în regim de autostradă – By Pass Arad, drum de exploatare DE 608/3.
- Canale de desecare CN 608/2 și canalele de lângă DN7, respectiv Centura Ocolitoare Arad.
- Zonă de servicii și comerț- Stație de distribuție carburanți în curs de execuție.
- Terenuri arabile

În zona studiată și în vecinătate nu sunt edificate construcții.

Terenul are destinația actuală de arabil în extravilan. Acesta este liber de construcții.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă (terenuri arabile în extravilan), servicii și comerț, canale de desecare și căi de comunicație (drum național, drum, în regim de Autostradă, drum de exploatare-DE 608/3).

Relaționări între funcțiuni

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în extravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu zona de servicii și comerț, Stație distribuție carburanți (PUZ aprobat), zona industrială VEST și cu intravilanul Aradului, zonă cu funcțiuni preponderent comerciale și servicii.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona de servicii nu afectează negativ vecinătățile.

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

În perimetrul zonei studiate nu sunt edificate construcții, dar în nordul parcelei studiate există Stația de distribuție carburanți, în curs de execuție (PUZ aprobat).

Incinta studiată este liberă de construcții. În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Aria studiată în PUZ este bine deservită în zonă de o gamă largă de servicii, comerț și industrie nepoluantă.

Realizarea investiției pe amplasamentul studiat este oportună deoarece va deservi Stația de distribuție carburanți.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza drumului național DN7 și a Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, de la limita asfaltică a drumului și până la limita de proprietate a terenului învecinat cu funcțiunea de servicii și comerț-Stație de distribuție carburanți, în nord, respectiv spațiile verzi propuse în incinta stației.

Existența unor riscuri natural în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Principalele disfuncționalități

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

Altă disfuncționalitate majoră este traversarea zonei studiate de către centura ocolitoare a Aradului, făcând greu accesibil accesul carosabil la parcelele din zona studiată.

Învecinarea cu centura ocolitoare ByPass Arad și cu drumul național DN7 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate .

Lipsa de:

- spații verzi;
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

II.7. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Din analiza situației existente reiese că realizarea zonei cu funcțiunea de servicii în vederea amenajării parcurii pentru tiruri, este determinată de circulația în teritoriul analizat.

II.8. Echiparea edilitară

În zona DN 7 există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, telefonie și energie electrică.

2.8.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată, conform Aviz nr. 13042 din 18.07.2017, Compania de apă Arad are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

2.8.2. Canalizare menajeră

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră conform aviz CAA.

În vecinătatea din nordul incintei studiate există stația de distribuție carburanți, în curs de execuție, PUZ aprobat, astfel a fost prevăzută o rețea de canalizare menajeră exterioară, care se va deversa într-un bazin vidanjabil etanș, fără infiltrații în sol.

2.8.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare pluvială.

În PUZ-ul aprobat, Stație distribuție carburanți, adiacent incintei studiate au fost prevăzute următoarele:

- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperisul clădirii, dar și apele pluviale provenite de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor colecta printr-o rețea de camine și conducte și se vor deversa gravitațional în bazinul de retenție ape pluviale ce are rolul și de rezerva de apă pentru stingerea incendiilor.

- Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de lângă gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne, se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de camine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi, cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și obturator automat. Apa prelucrată conține hidrocarburi sub 5 mg/l, în concordanță cu buletinul de analiză al NF EN 858-1 și NTPA-001. Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate în același bazin de retenție.

- Bazinul de retenție trebuie să fie etanș și este împartit în două compartimente: unul pentru rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor și un compartiment care conține o pompă cu senzor de nivel pentru udarea spațiilor verzi. Bazinul de retenție are un senzor de nivel care, atunci când bazinul este plin până la 70% din volumul nominal de apă, va semnaliza că trebuie golit bazinul. Apa din bazinul de retenție ape pluviale este folosită pentru irigația spațiilor verzi propuse.

Golirea bazinului de retenție în cazul atingerii valorii de 70% din volumul maxim se va face prin vidanjare de către o firmă specializată, pe baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

2.8.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

2.8.5. Alimentarea cu energie electrică

Zona în studiu este străbătută, la limita nordică a zonei, de-a lungul drumului național DN7, de o linie electrică aeriană 20 kV (Bujac-Pecica). Din această linie electrică există două derivații spre posturi de transformare aeriene.

La stația de distribuție carburanți, amplasată la nord de incinta studiată, este prevăzut un post de transformare în anvelopă amplasat pe platforma stației, echipat cu 1 transformator în ulei cu puterea nominală de 160kVA, 20/0,4kV. și un grup electrogen diesel, carcasat de exterior, amplasat și el pe platforma stației, având caracteristicile $P_{nom} = 80$ kVA în regim de intervenție (LTP), 400V/50Hz, autonomie cca.10 ore), tip SDMO J88K.

Tabloul general TE, amplasat în cabina stației de distribuție carburanți, este alimentat din postul de transformare și din grupul electrogen, prin intermediul unei instalații de anclansare automată a rezervei (AAR), automat și manual, reversibil, externă.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor cu rol la incendiu.

Data fiind existența grupului electrogen pentru neîntreruperea activității în stația de carburanți, tabloul TE-SPI al stației de pompe va fi alimentat pe o singură cale, din tabloul general TE, după AAR, având dubla alimentare, rețea normală și grup electrogen.

Tabloul local TE-SPI va alimenta pe lângă tabloul grupului de pompare amintit și alți consumatori aferenți stației de pompe: radiator electric antiîngheț, ventilație exhaustare, pompa basă, comanda electrovană umplere bazin.

Centrala de detecție la incendiu se va alimenta (alimentare normală, de bază) dintr-un circuit dedicat din tabloul general cu cablu ignifug tip CYY-F, conform art. 5.6.4.10/I7/2011. În aceleași condiții se vor alimenta și sursele locale cu acumulatori ale sistemului de detecție la incendiu.

Principalele disfuncționalități:

La 2,30 m față de teren, în partea de est, pe domeniul privat, există o linie electrică aeriană LEA 20 kV, inclusiv stalpi adiacenți până la o distanță de 15m de aceasta, traseu paralel cu CN608/2, respectiv DE608/3. LEA 20 kV va fi afectată de noua zonă de servicii și comerț. În prezent, LEA este echipată cu legături simple și este amplasată într-o zonă care va deveni „Zona cu circulație frecventă” prin construirea noului obiectiv.

Fiind în extravilan, zona studiată nu beneficiază de sistemele centralizate de apă și canal.

2.8.6. Telecomunicații

De-a lungul DN 7 – Arad-Nădlac, în zona de sud a drumului DN7, există o canalizare pentru rețele de telecomunicații.

II.9. Probleme de mediu

2.9.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de platforma destinată parcarilor și cele rezervate spațiilor verzi.

2.9.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren. Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeurile de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

2.9.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Incinta studiată nu este racordată la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și la rețeaua electrică.

Zona în studiu este străbătută, la limita nordică a zonei, de-a lungul drumului național DN7, de o linie electrică aeriană 20 kV (Bujac-Pecica). Din această linie electrică există două derivații spre posturi de transformare aeriene.

La 2,30 m față de teren, în partea de est, pe domeniul privat, există o linie electrică aeriană LEA 20 kV, inclusiv stalpi adiacenți până la o distanță de 15m de aceasta, traseu paralel cu CN608/2, respectiv DE608/3. LEA 20 kV va fi afectată de noua zonă de servicii și comerț. În prezent, LEA este echipată cu legături simple și este amplasată într-o zonă care va deveni „Zona cu circulație frecventă” prin construirea noului obiectiv.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în bazinul de retenție prevăzut la Stația de distribuție carburanți. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

- utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);
- transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Zone de protecție impuse

Se impun următoarele zone de protecție:

Condiții impuse de CNADR, conform aviz nr 340/1217/17.07.2017:

PUZ Realizare platformă betonată cu destinația de parcare auto, în zona DN7 KM 553+826 partea stângă, prevăzut pe parcela cu C.F. 347301, face parte din PUZ Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare și amenajare accese rutiere în zona DN7 km 553+733, km 553+826 și km 554+919 stânga și drumul de legătură dintre variant de ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, avizat cu acordul prealabil nr. 56965/2013 și prelungit până la data de 24.10.2017 prin avizele nr. 92/59072/204 și 92/78432/16.11.2015 și 92/67406/24.10.2016 emise de CNAIR SA București, pentru beneficiar Luca Petru Adrian.

Prin PUZ-ul propus în zona drumului național respective A1 nu se propune amplasarea nici unei construcții și/sau acces rutier nou, accesul realizându-se prin accesele rutiere autorizate de DRDP Timișoara prin autorizația nr. 7020/28.03.2017 pentru obiectivul Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces. Amenajare acces rutier la stația distribuție carburanți, în zona DN7 km 553+826 stânga și în zona drumului de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7.

Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad – minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Condiții impuse de E-distribuție, conform aviz nr 189264314/12.07.2017:

Zona de protecție și de siguranță față de linie electrică de medie tensiune – minim 12 m de o parte și de alta a acesteia.

Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem și LEA 20kv la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5 m până în axul stâlpului).

Se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kv.

Condiții impuse de ANIF, conform aviz nr 61/18.07.2017:

Zona de protecție față de ampriza canalului de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș, minim 2,00m.

2.9.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul este situat în zona cu potențial arheologic.

2.9.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear sau turistic.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita stației de distribuție carburanți, trup izolat.

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

II.10. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „*P.U.Z. Realizare platformă betonată cu destinația de parcare auto*”.

Populația din zonă nu este afectată de extinderea funcțiilor de servicii și comerț, zona este destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-ul aprobat adiacent incintei studiate. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre completarea funcțiunii servicii cu parcare auto.

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

Elementele majore ale temei de proiectare urmăresc următoarele:

- extinderea intravilanului;
- rezolvarea unor disfuncționalități existente pe plan local, la nivelul rețelelor tehnico-edilitare slab dezvoltate sau inexistente;

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Extinderea funcțiunii de servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei.
- Asigurarea necesarului de spații verzi.
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată din stația de distribuție carburanți.
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor propuse în PUZ-ul aprobat din stația de distribuție carburanți.

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența DN7 la nord de incintă, cu restricțiile aferente privind amplasarea construcțiilor.
- existența Centurii ocolitoare a Aradului ce traversează zona studiată, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor.
- existența liniilor aeriene de medie tensiune, având un culoar de protecție de lățime 12m.
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

3.1.1. Studiu geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona se situează la distanță medie față de râul Mureș, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercenic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternalului. Cuaternalul are o grosime, începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternalul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Stratificatia terenului este constituită din: sol vegetal pînă la adîncimea de 0.5m, urmează argila cafenie plastic vîrtoasa sub 1.5m argila prafoasa cafenie cu intercalatii ruginii, calcar alterat si oxizi de fier si mangan, pînă la 2.4m adîncime; un strat de praf argilos ruginiu cenusiu plastic vîrtos pînă la 2.8m adîncime cu trecere la praf nisipos argilos cenusiu cu intercalatii ruginii umed plastic vîrtos cu trecere la plastic consistent pînă la 3.5m; urmeaza nisip mijlociu cenusiu inundat la inceput cu liant pînă la 4.0m adîncime, ce trece apoi la nisip grosier, nisip cu pietris cafeniu inundat cu pietris in masa pînă la adîncimea finala de investigare.

Seismicitatea: conform codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,70\text{sec}$, a valorii de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adîncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70-0,80m.

Apa subterană a fost interceptată la adîncimea de 3.5m față de nivel teren actual, stabilizînduse la 2.0m, în urma străpungerii pachetelor argiloase. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

3.1.2. Ridicare topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor

parceleur, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

III.2. Prevederi ale PUG: Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

Planul Urbanistic Zonal „ **Statie distributie carburanti, amenajari aferente, realizare acces, aprobat prin H.C.L.M. nr. 286/15.09.2016**” ,reglementează următoarele:

- Funcțiunea dominantă: comerț, servicii parter (Hmax. = 9 m, această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri și reclamă)
- P.O.T. propus 20 %
- C.U.T. propus 0,20
- Zone verzi amenajate minim 38%

III.3. Valorificarea cadrului natural: Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural : relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

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 platforma auto și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul adiacent unei zone cu funcțiuni similare celor propuse, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

Analiza situații 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.

III.4. Modernizarea circulației:

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta :

- a) Organizarea circulației și a transport în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).

Deservirea rutieră atât a incintei cu propuneri, cât și a incintei Stației de distribuție carburanți este asigurat dinspre drumul national DN7 km 553+826 stânga și dinspre drumul de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, amenajări accese rutiere autorizate.

PUZ Realizare platformă betonată cu destinația de parcare auto, în zona DN7 KM 553+826 partea stângă, prevăzut pe parcela cu C.F. 347301, face parte din PUZ Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare și amenajare accese rutiere în zona DN7 km



553+733, km 553+826 și km 554+919 stânga și drumul de legătură dintre variant de ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, avizat cu acordul prealabil nr. 56965/2013 și prelungit până la data de 24.10.2017 prin avizele nr. 92/59072/204 și 92/78432/16.11.2015 și 92/67406/24.10.2016 emise de CNAIR SA București, pentru beneficiar Luca Petru Adrian.

Prin PUZ-ul propus în zona drumului național respectiv A1 nu se propune amplasarea nici unei construcții și/sau acces rutier nou, accesul realizându-se prin accesele rutiere autorizate de DRDP Timișoara prin autorizația nr. 7020/28.03.2017 pentru obiectivul Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces. Amenajare acces rutier la stația distribuție carburanți, în zona DN7 km 553+826 stânga și în zona drumului de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7.

Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 este de minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad este de minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Deservirea rutieră a incintei cu propuneri va fi asigurată din stația de distribuție carburanți.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din stația de distribuție carburanți;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat, se vor asigura maxim 24 locuri de parcare pentru tiruri;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Sistemul rutier pentru platformele carosabile proiectat soluționează următoarea structură:

- pavele autoblocante 8 cm B300

Partea carosabila se va incadra cu borduri prefabricate cu muchie teșită de 20 × 25 cm, așezate aparent la 15 cm, pe fundație din beton de ciment de 15 × 30 cm.

Lucrările de amenajare zone verzi se referă la amenajarea spațiilor verzi prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Pe toată durata execuției lucrărilor se vor respecta normele de securitate a muncii. Punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător atât ziua, cât și noaptea, pentru evitarea producerii de accidente.

Execuția lucrărilor

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Din punct de vedere a circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, fiind încadrat la nord și vest de două drumuri, DN7 și Centura ocolitoare a Aradului în regim de Autostradă.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din incinta stației de carburanți.

- b) Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice : devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare și garare etc.).

Nu este cazul



- c) Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.)
Nu este cazul.
- d) Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituiți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)
Nu este cazul.

Zone de protecție impuse

Zona de protecție și de siguranță față de linie electrica de medie tensiune – 12 m de o parte și de alta a acesteia.

Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 este de minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad este de minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei platforme betonate cu destinația de parcare auto, împreună cu stația de distribuție carburanți formează o unitate funcțională:

- construcții noi:

1. Platformă betonată cu destinația de parcare auto.

- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Sistemizarea verticală a terenului;
- Realizare racord carosabil la stația de distribuție carburanți
- Amenajare spații verzi și plantate.

Zona studiată are suprafața de **27.805,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului din stația de distribuție carburanți în incinta studiată.

Zona studiată este traversată de:

- traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip giraj la km 553+826
- DE 608/3-Traseul DJ682 F, în 30 sept.2013 Consiliul Județean Arad a aprobat trecerea în administrarea Consiliului Arad a secțiunii de la km 0+0 la km4+400 și de la km 7+190 la km 11-300.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă (terenuri arabile în extravilan), canale de desecare și căi de comunicație (drum național, drum în regim de Autostradă, drumuri de exploatare).

Limitele zonei studiate sunt:

Nord: - stației de distribuție carburanți, aprobată în cadrul CLM Arad nr.286/2016, Drum național DN7, terenuri arabile-proprietăți private.

Sud: - proprietăți private, terenuri arabile (P.U.Z. -„Zonă Cu Funcțiuni Mixte: Servicii și Comerț, Industrie Nepoluanta Si Depozitare-în curs de elaborare), drumuri de exploatare, canale;

Est: -terenuri arabile (P.U.Z. -„Zonă Cu Funcțiuni Mixte: Servicii Si Comert, Industrie Nepoluanta Si Depozitare-in curs de elaborare), CN610, DE1421/2 si Intravilan mun. Arad;

Vest: – terenuri arabile-proprietati private(P.U.Z. -„Zona Cu Funcțiuni Mixte: Servicii și Comerț, Industrie Nepoluanta și Depozitare-în curs de elaborare), canale.

Incinta cu propuneri are suprafața de 5.000,00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei platforme betonate cu destinația de parcare auto, având funcțiunea predominantă parcaje- zonă servicii. Aceasta funcțiune completează serviciile Stației distribuție carburanți, rezultând o unitate funcțională.

Nu se propun zonificări ale incintei studiate.

În incinta cu propuneri se propune amenajarea unei parcări pentru tir-uri, aproximativ 24 de locuri, cu funcțiunea predominantă parcaje. Se va asigura minim un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Se vor extinde rețelele edilitare existente din stația de distribuție carburanți pentru a putea funcționa viitoarea parcare. Grupurile sanitare destinate clienților, din cadrul stației de distribuție carburanți, amplasate în cabina stației, sunt asigurate și pentru această funcțiune, deoarece împreună este o unitate.

Aria construită propusă pentru parcare va fi de maxim 4.750,00mp. Această valoare reprezintă 95% din suprafața incintei pentru zona de servicii. Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 5,00% din suprafața incintei, va fi amenajată ca zonă verde.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiuni și/sau indici urbanistici.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, 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
 - Reglementarea gradului de ocupare a terenului
 - Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
 - Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei de servicii și asigurarea de grupuri sanitare.
- BILANȚ TERITORIAL INCINTA STAȚIEI DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, PUZ aprobat

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	7500	100	-	-
02.	Zona de servicii și comerț- Stație distribuție carburanți				
02.1	Construcții servicii și comerț	-	-	1500	20
02.2	Circulații carosabile și platforme Aleii pietonale	-	-	2989 75	39,85 1,00
02.3	Zone verzi amenajate	-	-	250	38
02.4	Canal			86	1,15
TOTAL GENERAL		7500	100	7500	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT		PROBUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %		20,00 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00		0,20	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	
Amplasare	Curtii construcțiilor-servicii și comerț în Intravilan Arad



1.		
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 343800Arad

BILANȚ TERITORIAL INCINTA CU PROPUNERI

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil in extravilan	5000	100	-	-
02.	Zona de servicii si comert- Parcare pentru tir-uri				
02.1	Constructii servicii si comert	-	-	-	-
02.2	Circulații carosabile și platforme Aleii pietonale	-	-	4750	95
02.3	Zone verzi amenajate	-	-	250	5
TOTAL GENERAL		5000	100	5000	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT		PROPUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %		0 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00		0,0	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUS
1. Amplasare	Arabil in Extravilan Arad	Curti constructii-servicii si comert in Intravilan Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 347301Arad	

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare autom, parking-uri;
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Zonificarea funcțională

ISP – Servicii (echipamente legate de funcționarea zonei; spații staționare autom, parking-uri).

TE – tehnico-edilitare (Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

PRed – zona de protecție LEA 20 kv

C1 – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (DN7 și Centura Ocolitoare a Municipiului Arad)

Cc – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto în parcelele noi create)

Pp – Platformă parcaje amenajate la sol

SP1 – Zone verzi amenajate și de aliniament

III.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de terenuri arabile, mărginit la vest de Centura In regim de autostradă, și la nord de stația de distribuție carburanți, zonă servicii și comerț conform PUZ aprobat.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 104,542 NMN și 104,80 NMN. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, pentru realizarea platformelor pentru parcări, cu păstrarea unei ușoare pante, necesare scurgerii și colectării apelor meteorice de pe întreaga zonă se va face conform proiectului de drumuri prin rigole stradale și se va realiza prin grija beneficiarului PUZ-ului.

III.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Obiectul P.U.Z- ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategiile de dezvoltare urbană, realizate anterior.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii cu funcțiunea de parcare pentru tiruri. Proiectul propune realizarea unei platforme de beton în vederea amenajării unei parcări cu aproximativ 24 de locuri, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse. Perimetral platformei destinate parcajelor sunt amenajate zone verzi și alei pietonale.

III.5.3. Regimul de aliniere

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protecție ale drumurilor, canalelor și a rețelelor edilitare.

Utilajele și instalațiile tehnologice se vor amplasa la min. 1,00 m față de limita de proprietate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele vor fi retrase față de limita de proprietate de la frontul stradal, la min. 0,70 m.

III.5.4. Regimul de înălțime

Nu sunt propuse construcții pe amplasamentul studiat.

III.5.5. Modul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru incinta destinată stației de distribuție carburanți conform P.U.Z. aprobat, sunt:

- P.O.T. 20,00%
- C.U.T. 0,20
- Regim de înălțime Parter

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru incinta cu propuneri, parcare.

- P.O.T. 0%
- C.U.T. 0,00

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = 0,00 %

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = 0,00

III.5.6. Plantații

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, spații verzi compacte perimetral amplasamentului, cu o suprafață de 250,00 mp în procent de minim 5% din suprafața incintei studiate, destinate zonei de servicii -Parcare.

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă :

Pentru platforma betonată cu destinația de parcare nu este necesară alimentarea cu apă potabilă.

În cazul în care pe viitor este necesară alimentarea cu apă, incinta studiată se va racorda la rețeaua din incinta stației de carburanți aflată în vecinătatea amplasamentului (P.U.Z. aprobat și în curs de execuție), din puțul forat de mica adâncime (reglementat prin notificarea 01 din 21.02.2017 eliberată de AN Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș SGA Arad) din primul strat freatic (aprox. 30 m). În incinta stației a fost propus un cămin din beton pe forajul de apă, unde se vor monta toate echipamentele de ridicare a presiunii apei (pompa de puț, hidrofor, robinete de închidere, clapete de sens, etc.) în rețeaua exterioară de apă rece.

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei publice de apă, stația de distribuție carburanți se va racorda la utilități, pe cheltuiela beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente. Alimentarea cu apă potabilă se poate realiza de la conducta de apă existentă în ZONA INDUSTRIALĂ VEST, din fața HALEI INDUSTRIALE LEONI.

3.6.2. Canalizare menajeră :

Nu sunt necesare instalații de evacuare ape uzate menajere.

Atât în faza de construire a platformei, cât și în timpul funcționării acestuia, se vor folosi toaletele situate în cadrul stației de distribuție carburanți.

3.6.3. Canalizare pluvială :

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Apele pluviale de la gurile de scurgere vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, având debitul nominal de 25 l/s, iar în final vor fi evacuate în bazinul de retenție de 100 mc propus pentru Stația de distribuție carburanți de lângă amplasament. Apele pluviale din rezervorul de retenție vor fi pompate cu ajutorul unei stații de pompare ape pluviale într-o Laguna verde cu volumul de 50 mc, care are rolul infiltrării apelor convențional curate în sol și reintegrarea acestora în circuitul natural al apei în natură.

Instalațiile de preluare a apelor pluviale au fost dimensionate în vederea preluării și a apelor pluviale de pe Parcare de tiruri.

Apele evacuate după separatoarele de hidrocarburi trebuie să fie conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Debitele de ape pluviale evacuate de la zona studiată sunt:

Conform STAS 1846-2/2007: $Q_{pl} = m \times S \times \Phi \times i$, unde:

m = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul t ;

Φ = coeficient de scurgere aferent ariei S ;

S = aria bazinului de canalizare aferent secțiunii de calcul, în hectare;

i = intensitatea ploii de calcul, în funcție de frecvența, și de durata ploii de calcul, t , conform STAS 9470-73, în litri pe secunda.hectar.

t = durata ploii de calcul

Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe drumuri incintă, platforme și alei pietonale

Frecvența admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

S= 3265 m²
i= 140 l/s.ha
t= 10 min
Φ= 0,60
m= 0,8

$$Q_{\text{platf.}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{\text{platf.}} = 21,94 \quad l/s = 13,16 \quad m^3/h$$

Golirea bazinului de retenție în cazul atingerii valorii de 70% din volumul maxim se va face prin vidanjare de către o firmă specializată, pe baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

Rețeaua de canalizarea pluvială se va racorda la rețeaua din incinta stației de distribuție carburanți, prin extinderea acestora.

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială, stația de distribuție carburanți se va racorda la utilități pe cheltuiela beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

3.6.4. Stingere incendiu :

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la postul de transformare propus în incinta obiectivului Stație distribuție carburanți.

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.

Condiții și restricții impuse de avizatori:

Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem și LEA 20kv la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5 m până în axul stâlpului).

Se va evita construirea de parcări auto sub LEA 20 kv.

3.6.6. Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații, amplasamente noi pentru oficiile poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

Nu este cazul.

3.6.7. Alimentare cu căldură :

Alimentarea cu energie termică nu este cazul, deoarece pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei parcări pentru tiruri, care deservește stația de distribuție carburanți.

3.6.8. Gospodărie comunală : amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice etc.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la rampa ecologică a municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol maxim 24 locuri parcare, care să deservească stația de distribuție carburanți.

III.7. Protecția mediului

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.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:



- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

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 - sunt colectate în sisteme inelare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și deversate în sistemul centralizat de utilități din incinta stației de distribuție carburanți;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu drumul național DN7 și Centura Ocolitoare Arad

în regim de autostradă, dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

- b) Prevenirea producerii riscurilor 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 a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

- c) Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

- d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponie. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

- e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

- f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, perimetral platformei betonate cu o suprafață de 250,00 mp în procent de minim 5% din suprafața incintei studiate.

- g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Conform avizului nr. 180/U/07.07.2017 eliberat de Direcția județeană pentru Cultură Arad se acordă aviz favorabil cu următoarea condiție :

În cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Comunei Zerind, asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin.3 din Legea nr. 462/2003.

- h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

- i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

III.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor

Identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan





Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Drum național DN7: categorie de interes național.
- Drumul de legatura dintre Centura ocolitoare Arad in regim de autostrada -bypass categorie de interes național;
- Drumuri de exploatare, categorie de interes local;
- Canale din zona studiată: categorie de interes național;
- Canalele CN 608/2 sunt domeniu public a statului aflate in administratia Statiunii de cercetare, dezvoltare pentru cresterea bovinelor si inregistrate la Ministerul de Finante sub nr.151672.
- Linii electrice aeriene LEA 20Kv: categorie de interes judetean;
Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Obiectivele de utilitate publică se realizează din fondurile alocate de beneficiar.

Domeniul public

- Terenuri aparținând domeniului public a statului;
- Terenuri aparținând domeniului public al comunelor, orașelor sau municipiilor.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Terenuri supuse circuitului civil

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenurile prezentate in plansa cu tipurile proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică;

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
- Terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului.

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.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

III.9. În funcție de gradul de complexitate și mărimea zonei ce face obiectul PUZ, elaboratorul poate structura memoriul de prezentare prin comasarea capitolelor perechi – existent și propus.

III.10. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL 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/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

Principalele categorii de intervenție ce să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: parcare auto - servicii;





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

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

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- Realizarea rețelilor edilitare de incintă necesare contorizării consumatorilor (alimentare cu energie electrică și canalizare pluvială);
- Dotări de interes local – parcaje, tehnico edilitare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima 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.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivelul municipiului Arad.

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servirii populației cât și a agenților economici din zonă, și datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație și a stației de distribuție carburanți, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistică arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit

Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism

R.U.R. arh. Gheorghe SECULICI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- REALIZARE PLATFORMĂ BETONATĂ CU DESTINAȚIA DE PARCARE AUTO Amplasament Extravilan mun. Arad, C.F. nr. 347301 jud. Arad
BENEFICIAR	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l.
PROIECTANT GENERAL	S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	424/ 2017
DATA ELABORĂRII	Sept. 2017
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României 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;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- PUZ-ului și RLU Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016.
- NP 025 din 2007
- P123 DIN 1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor
- STATS 863 din 1985 Lucrari de drumuri Elemente geometrice ale traseelor

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 localitate 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.

Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin C.U. 1139/10.06.2017 emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

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 5.000,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 02-Reglementări urbanistice zonificare.

- la nord: proprietăți private: CF nr. 343800-trup izolat de intravilan (P.U.Z. Stație distribuție carburanți, amenajări exterioare si realizare acces- Aprobate); C.F. nr. 330210, CF nr 330192 si DN7.;
- la sud: terenuri arabile, proprietati private: CF NR. 347300, teren arabil;
- la vest: traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad (CF NR. 330355);





- la est: terenuri proprietate privata: CF. NR. 347300, canal 608/2 (CF nr. 330451) – la minim 4,50m, CF NR. 332746 și drum DE608/3.
- Terenul are suprafața măsurată de 5.000,00 mp și este proprietatea privată a unor persoane fizice, conform Extrasului de C.F. nr. 343801, nr. Cad 34301.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

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 02A 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.

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-approbare 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.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona intersecției DN7 cu Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, având destinația de teren agricol – arabil.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Introducerea în intravilan a terenului corespunzător extrasului C.F. – 343801 Arad
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă servicii,.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la nord de incinta studiată aflându-se intravilanul municipiului Arad, zonă reglementată prin PUZ Stație distribuție carburanți, amenajări exterioare și realizare acces, aprobat în cadrul CLM Arad în baza HCLMA nr. 286/2016, cu funcțiunea dominantă de comerț și prestări servicii.

- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile



Zona studiată are suprafața de **27.805,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului din stația de distribuție carburanți la incinta propusă și realizarea racordurilor la rețelele edilitate propuse în incinta stației.

Incinta cu propuneri are suprafața de **5.000,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumului de incintă, platformelor pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare parcării auto propuse, destinate funcțiunii de servicii.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă servicii și comerț, aferent PUZ-ului și RLU Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016, la nord de incinta studiată
- Zonă agricolă (terenuri arabile în extravilan), la sud est de incinta studiată - Plan Urbanistic Zonal Zonă cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, industrie nepoluanta și depozitare, în curs de elaborare .

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

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunea propusă, 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.

PUZ-ul propus introduce în intravilan suprafața de teren de 5.000,00 mp ce își va schimba categoria de folosință din arabil în curți construcții pentru Parcarea auto.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- Este interzisă orice exploatare a resurselor subsolului în zona studiată.

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 8. Zone construite protejate

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 180/U/07.07.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Comunei Zerind asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

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

Art. 9. Expunerea la riscuri natural

(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 Arad, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.



Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) 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.
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

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 servicii, comerț și terenuri arabile.

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.
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, conform certificatului de urbanism.

Alimentarea cu apă potabilă se va racorda la rețeaua din incinta stației de distribuție carburanți aflată în vecinătatea amplasamentului (P.U.Z. aprobat și în curs de execuție), din puțul forat de mică adâncime (reglementată prin Notificarea 01 din 21.02.2017 eliberată de AN Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș SGA Arad) din primul strat freatic (aproximativ 30 m). În incinta stației a fost propus un cămin din beton pe forajul de apă, unde se vor monta toate echipamentele de ridicare a presiunii apei (pompa de puț, hidrofor, robineti de închidere, lapete de sens, etc.) în rețeaua exterioară de apă rece.

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei publice de apă, imobilul se va racorda la utilități, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

Canalizarea menajeră, atât în faza de construire a platformei, cât și în timpul funcționării acestuia, se vor amplasa toaleta ecologice vidanjabile.

Apele pluviale provenite de pe drumuri, platforme unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în bazinul de retenție ape pluviale ce are rol și de rezervă de apă pentru stingerea incendiilor. Apele pluviale de pe platformele de parcare, se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi, cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și obturator automat. Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate în bazin de retenție. Apa din bazinul de retenție ape pluviale este folosită pentru irigații spațiile verzi propuse. Golirea bazinului de retenție în cazul atingerii valorii de 70% din volumul maxim se va face prin vidanjare de către o firmă specializată, pe baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială, imobilul se va racorda la utilități pe cheltuiala beneficiarului, pe baza avizelor de la autoritățile competente.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (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. 1139 din 10 iunie 2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Condiții impuse de CNADR, conform aviz nr 340/1217/17.07.2017:

PUZ Realizare platformă betonată cu destinația de parcare auto, în zona DN7 KM 553+826 partea stângă, prevăzut pe parcela cu C.F. 347301, face parte din PUZ Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare și amenajare acces rutiere în zona DN7 km 553+733, km 553+826 și km 554+919 stânga și drumul de legătură dintre variant de ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, avizat cu acordul prealabil nr. 56965/2013 și prelungit până la data de 24.10.2017 prin avizele nr. 92/59072/204 și 92/78432/16.11.2015 și 92/67406/24.10.2016 emise de CNAIR SA București, pentru beneficiar Luca Petru Adrian.

Prin PUZ-ul propus în zona drumului național respective A1 nu se propune amplasarea nici unei construcții și/sau acces rutier nou, accesul realizându-se prin accesele rutiere autorizate de DRDP Timișoara prin autorizația nr. 7020/28.03.2017 pentru obiectivul Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces. Amenajare acces rutier la stația distribuție carburanți, în zona DN7 km 553+826 stânga și în zona drumului de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7.

Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad – minim 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

- Condiții impuse de E-distribuție, conform aviz nr 189264314/12.07.2017:

Zona de protecție și de siguranță față de linie electrica de medie tensiune – minim 12 m de o parte și de alta a acesteia.

Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem și LEA 20kv la deviația maximă, să fie mai mare de de 1m(aproximativ 5 m până în axul stâlpului).

Se va evita construirea de parcări auto sub LEA 20 kv.

- Condiții impuse de ANIF, conform aviz nr 61/18.07.2017:

Zona de protecție față de ampriza canalului de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș, minim 2,00m.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de servicii – parcare auto pentru stația de distribuție carburanți.

Funcțiunile complementare admise zonei, pentru care se pot emite autorizații directe de construire sunt:

- accese pietonale, carosabile, spații staționare autom, parking-uri, depozitare;
- spații verzi plantate
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Incinta reglementată zonă servicii cu destinația de parcare,

- P.O.T. 0,00%,
- C.U.T. 0,00

Incinta Stației de distribuție carburanți zonă servicii și comerț,

- P.O.T. 20,00%,
- C.U.T. 0,20

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.

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

Nu este cazul.

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) parcaje și resurse de energie;
- c) 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, naționale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumul național DN7, Centura Ocolitoare Arad în regim de autostradă și drumuri locale de exploatare. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție. Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:
- În vederea fluidizării traficului în afara localităților, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor naționale DN7 și Centura Ocolitoare Arad în regim de autostradă.
- Terenurile cuprinse în zona de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- Deservirea rutieră atât a incintei cu propuneri, cât și a incintei Stației de distribuție carburanți este asigurată dinspre drumul național DN7 km 553+826 stânga și dinspre drumul de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, amenajări accese rutiere autorizate.
- PUZ Realizare platformă betonată cu destinația de parcare auto, în zona DN7 KM 553+826 partea stângă, prevăzut pe parcela cu C.F. 347301, face parte din PUZ Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare și amenajare accese rutiere în zona DN7 km 553+733, km 553+826 și km 554+919 stânga și drumul de legătură dintre variant de ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7, avizat cu acordul prealabil nr. 56965/2013 și prelungit până la data de 24.10.2017 prin avizele nr. 92/59072/204 și 92/78432/16.11.2015 și 92/67406/24.10.2016 emise de CNAIR SA București, pentru beneficiar Luca Petru Adrian.
- Prin PUZ-ul propus în zona drumului național respectiv A1 nu se propune amplasarea nici unei construcții și/sau acces rutier nou, accesul realizându-se prin accesele rutiere autorizate de DRDP Timișoara prin autorizația nr. 7020/28.03.2017 pentru obiectivul Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces. Amenajare acces rutier la stația distribuție carburanți, în zona DN7 km 553+826 stânga și în zona drumului de legătură dintre Varianta de Ocolire a Municipiului Arad km 0+550 dreapta și DN7.

Utilizări permise

- Parcare



Utilizări permise cu condiții

- Parcare

Utilizări interzise

- Nu se propun construcții și sau acces rutier nou

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

Nu este cazul.

- În zona studiată, la est de amplasament respectiv 4,50m, există un canal de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș. Pentru acest canal s-au impus anumite condiții:
- Nu se vor executa construcții pe minim 2,00 față de ampriza canalului de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș.

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

Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică civilă, la 2542,60m nord față de prelungirea axei pistei 09-27 și la 1575,50m vest față de pragul 09 al pistei a Aeroportului Internațional Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu nr. 19685/837/07.09.2017 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația avizată
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 0,00m, respectiv cota absolută maximă de 105,03m (105,03m cota absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat + 0,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- utilizarea unor echipamente și instalații care să nu reprezinte surse potențiale de incendiu, explozie, etc., în vederea evitării riscului de pericole pentru siguranța zborului
- realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile

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).

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

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate dinspre autostrada se va realiza o retragere de minim 3,00m
- Față de limita de proprietate laterală din estul incintei se va respecta o retragere de minim 3,00m

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

- Ieșirea și intrarea din incinta propusă se va face din stația de distribuție carburanți.
- Se vor amenaja cca. 24 locuri de parcare pentru tiruri și se va asigura un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



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.

2.3.3. 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.

(2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții 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) și 3) 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.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică să se realizeze subteran.

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 municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare 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 baza 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.

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

Art. 28. Parcelarea

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenul nou introdus în intravilan vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelei – 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

conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.
Incinta reglementată poate fi parcelată ulterior sau unificată cu parcele învecinate.

Art. 29. Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 30. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

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

Art. 31. Parcaje

Pentru Zona de servicii parcare auto, vor fi prevăzute cca 24 de locuri de parcare pentru tiruri.

Parcajele – sunt spații amenajate la sol pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 31 al R.G.U., Anexa 5.

Parcajele propuse în incinta reglementată (24 locuri) suplimentează parcajele proiectate pentru Stația de distribuție carburanți (5locuri parcare tiruri existente). Se va asigura minim un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Art. 32. Spații verzi și plantate

- În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- Se vor asigura spații verzi înierbate în suprafață de minim 250,00 mp, aproximativ 5,00% din parcela destinată zonei de servicii.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în conformitate cu prevederile Art. 32 la prezentul regulament.

Art. 33. Împrejuriri

Împrejuririle pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 1,80 m.

Se recomandă ca împrejuririle 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

Împrejuririle pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

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

Unitatea principală are destinația parcaje, care completează funcțiunea comerț/servicii în regim de înălțime maxim P– "ISc" existentă pe parcela de la nord (Stație de distribuție carburanți).

Subunități:

SERVICII



ISP – Servicii (echipamente legate de funcționarea zonei; spații staționare autom, parking-uri).

Pp – Platformă parcaje amenajate la sol, circulație carosabilă, pietonală, rețele tehnico edilitare

TE– Tehnico-edilitare (Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

C1 – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (DN7 și Centura Ocolitoare a Municipiului Arad)

Cc – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto în parcele noi create)

SP1 – Zone verzi amenajate și de aliniament

PRed – zona de protecție LEA 20 kv

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. ului a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare

- funcțiunea principală –servicii –platforma cu destinația de parcare
- Indicatori urbanistici propuși POT 0% și CUT 0,00
- Zonă verde min.5,00%
Platforma cu destinația de Parcare formează cu zona de servicii și comerț, PUZ aprobat o unitate funcțională.

- Reglementarea caracterului terenului studiat

- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a parcurii auto

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri

adequate

2. Utilizări funcționale

Tipuri de subunități funcționale - Servicii

Funcțiunea dominantă a unității

Funcțiunea propusă în incintă este servicii

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: servicii și dotări tehnico edilitare, cai de comunicație, spații de protecție și de aliniament în incintă

Utilizări permise –servicii (rețea de drumuri interioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, echipare edilitară, spații staționare auto, parking-uri, elemente publicitare.

Utilizări permise cu condiții

- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Comunei Zerind asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

Interdicții temporare până la elaborare PUZ

- Comerț, construcții administrative, industrie nepoluantă, depozitare

Interdicții definitive

- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.
- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante, construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

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

3) platforma circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, rețele și construcții tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții administrative pentru sedii de birouri





- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
 - 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele
 - 5) Construcții și amenajări sportive
 - 6) Depozitare
 - 7) Industrie nepoluanta
- C. Construcții interzise în zonă:
Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor.
Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante, construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit:

Terenuri agricole din extravilan – construcțiile se pot amplasa pe terenuri agricole din extravilan de clasa a-III-a de calitate.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Asigurarea echiparii edilitare – parcare auto se va amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor – parcare auto se poate amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Procentul de ocupare a terenului –platforma destinată parcării auto va avea procent de ocupare a terenului de maxim 95 %

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Parcajele propuse se vor amplasa in interiorul parcelei, cu o retragere de minim 3,00m față de limitele laterale (vest și est).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile –trebuie sa beneficieze de accese carosabile prin servitute la drumurile publice.

Accese pietonale – se vor realiza accese pietonale

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente – zona de servicii va fi asigurata cu racorduri la retele Stației de distribuție carburanți de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, retele de gaz, telefonie.

Realizarea de retele edilitare – zona de servicii se va amplasa cu conditia conectarii la retelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apa, racord la canalizare, bransament electric, suportate in intregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau privata, dupa caz.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea –

Inaltimea constructiilor – nu este cazul

Aspectul exterior al constructiilor – nu este cazul

Parcaje – un loc de parcare va avea dimensiunea de 4m*18m. Se vor asigura maxim 24 locuri de parcare pentru tiruri.

Spatii verzi si plantate –

- Se vor asigura spații verzi minim 5,00% din incinta studiată.

Împrejmuiri –

- Împrejmuirile pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 1,80 m.
- 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
- Împrejmuirile pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.



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

R.U.R. arh. Gheorghe SECULICI

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- REALIZARE PLATFORMĂ BETONATĂ CU DESTINAȚIA DE PARCARE AUTO Amplasament Extravilan mun. Arad, C.F. nr. 347301 jud. Arad
BENEFICIAR	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l.
PROIECTANT GENERAL	S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	424/ 2017
DATA ELABORĂRII	Sept. 2017
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, asigurarea utilităților, amenajare acces din Stația de distribuție carburanți ,PUZ aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016 și autorizată cu AC nr. 478 din 17 mai 2017, reglementarea LEA 20kv existentă situată la aproximativ 2,30m de proprietate, inclusiv stâlpi adiacenți până la o distanță de 15 m de aceasta, realizarea investiției propriu-zise: parcare auto, rețelele tehnico edilitare, sistematizare vertical a terenului, imprejmuire teren, spatii verzi și alei auto.

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

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

3. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției, și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Noiembrie 2017-decembrie 2017	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. – beneficiar P.U.Z.
Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Decembrie 2017-Februarie 2018	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. – beneficiar P.U.Z.
Începere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2018-Martie 2018	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. – beneficiar P.U.Z..
Încheiere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Martie 2018	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. – beneficiar P.U.Z.
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Martie 2017 –Aprilie 2018	S.c. LUKOIL ROMÂNIA s.r.l. – beneficiar P.U.Z.



- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasementului și amenajărilor necesare pentru obiectivul solicitat prin tema de proiectare: construire platformă betonată cu destinația de parcare auto.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura Stației de distribuție carburanți.

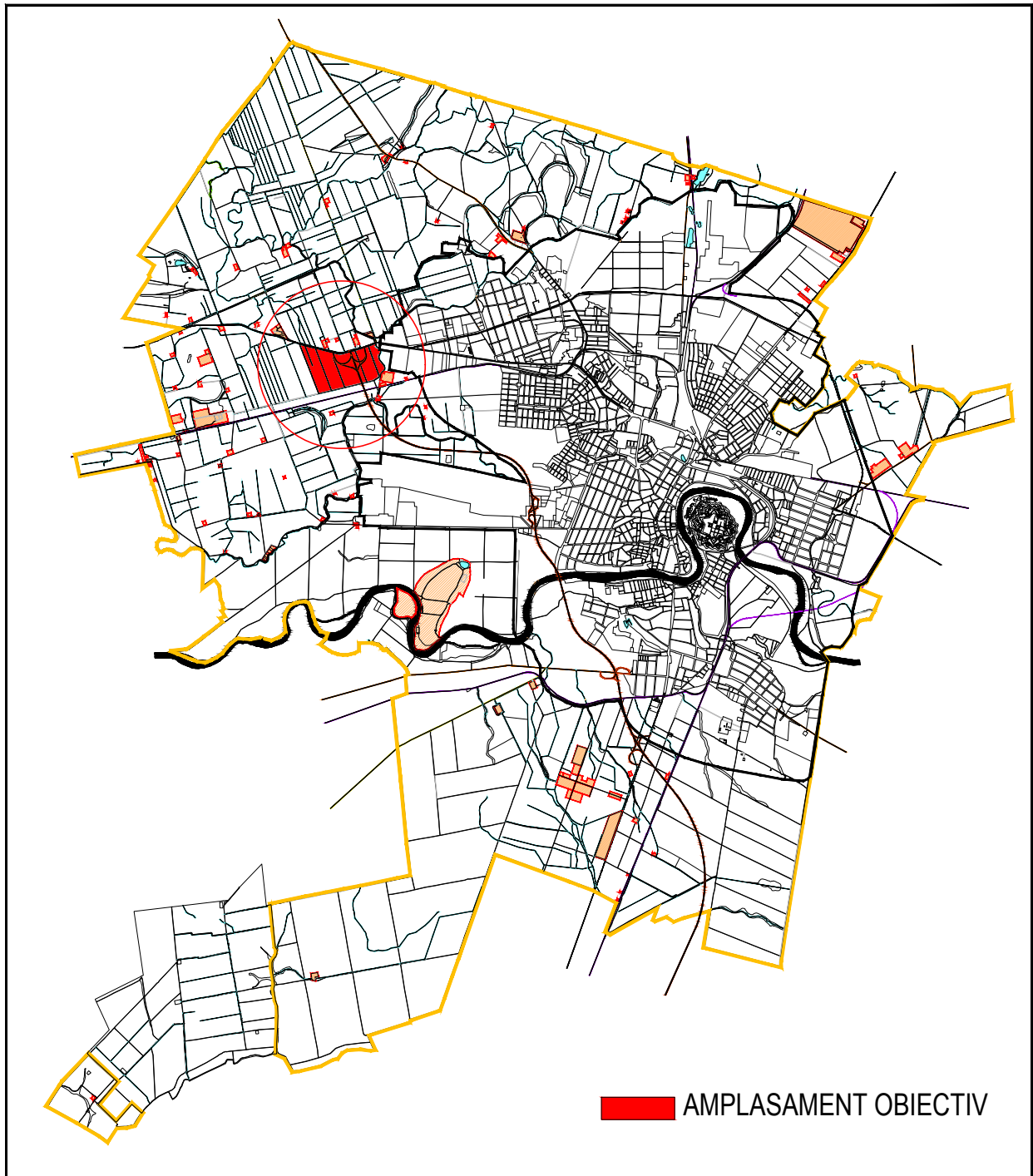
Întocmit


Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism

R.U.R. arh. Gheorghe SECULICI

PLAN INCADRARE IN ZONA

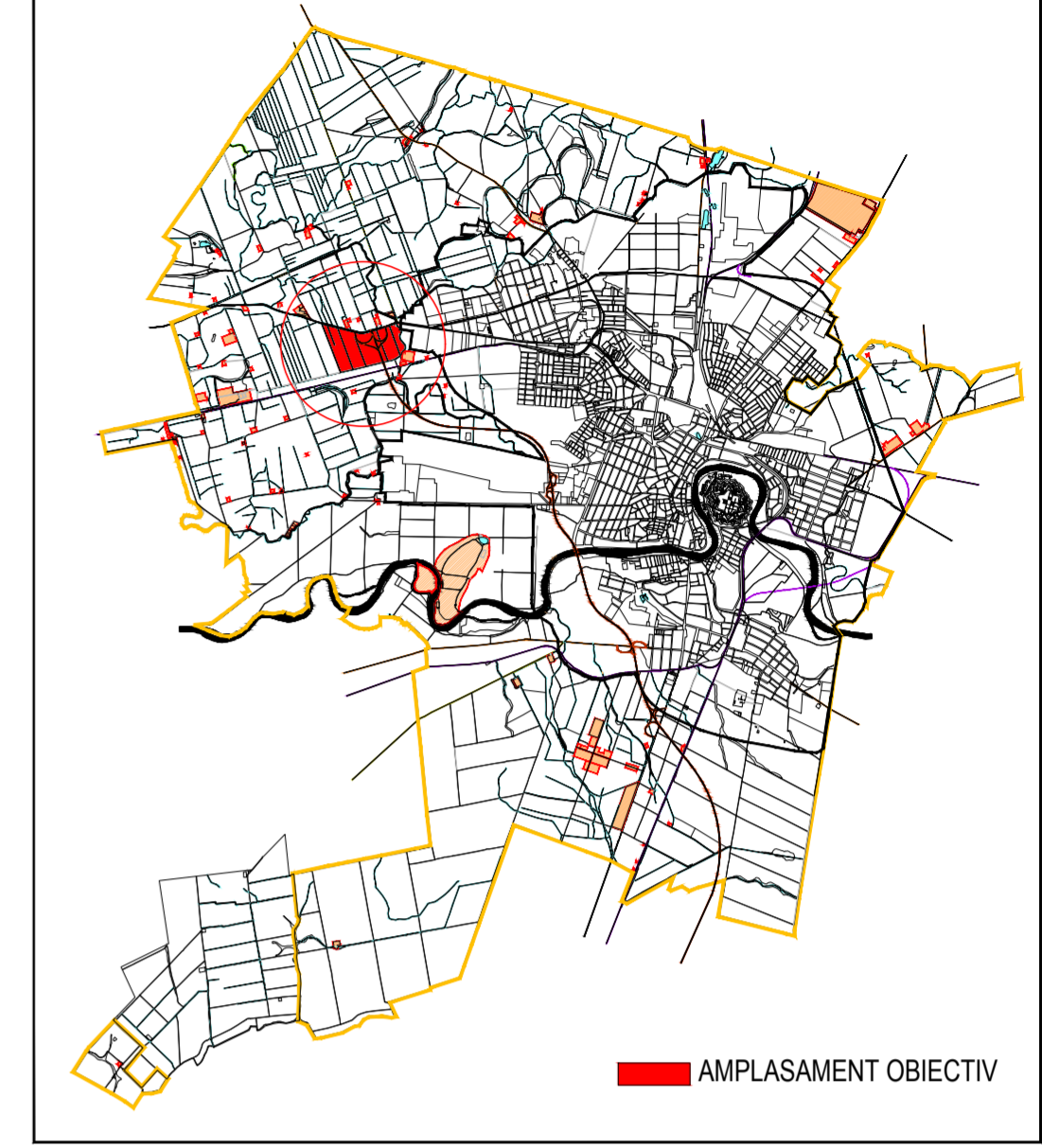


 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				Beneficiar: S.C LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Pr. nr. 424 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -	Titlu proiect: P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI				
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Sept. 2017	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 00 A
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A1		

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA
CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO**
Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad
01_SITUATIA EXISTENTA

PLAN INCADRARE IN ZONA



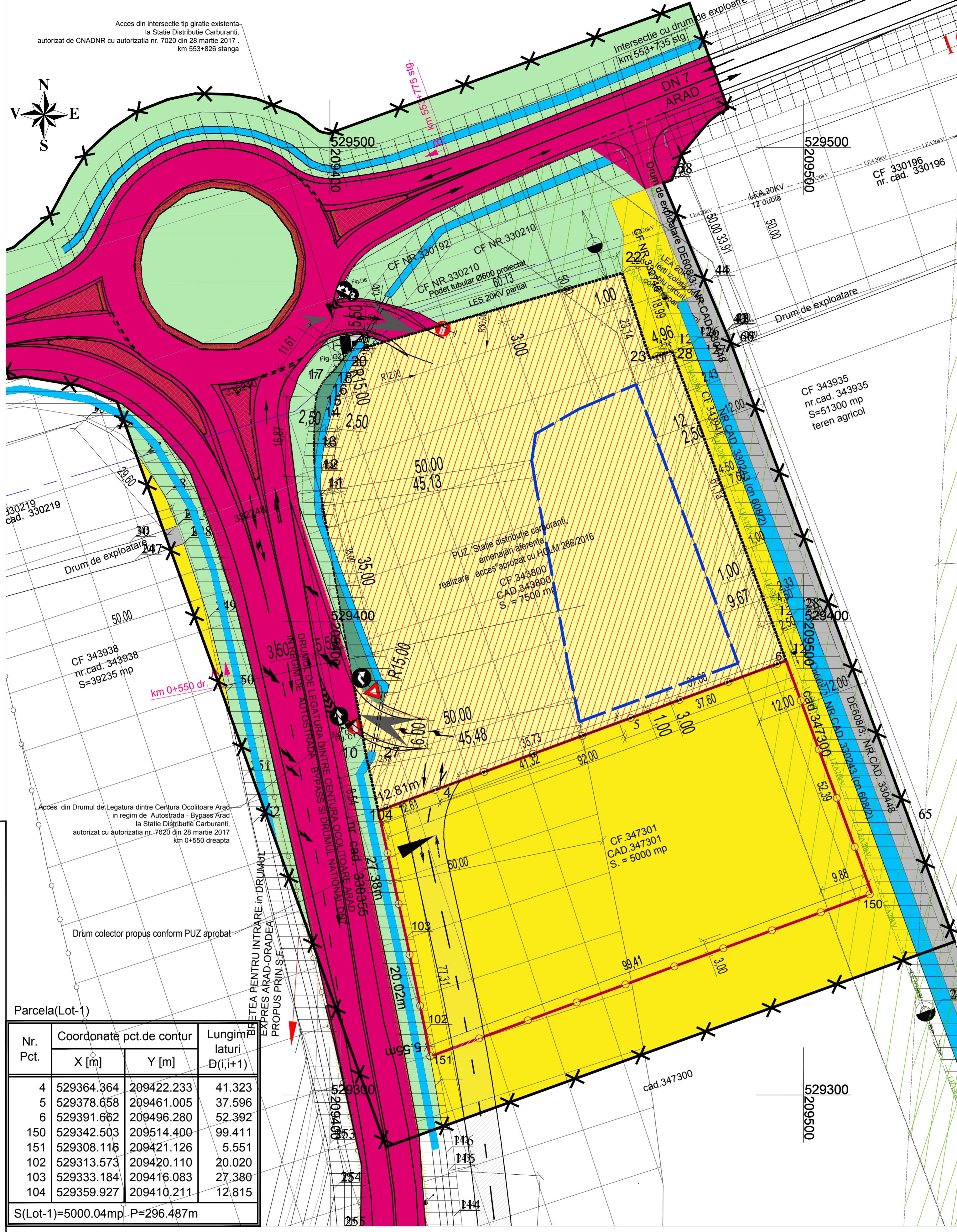
- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA = 27.805,00 mp
 - LIMITA INCINTA SERVICII SI COMERT, reglementata prin PUZ 'Statie distributie carburanti, amenajari aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016 = 7.500,00 mp
 - LIMITA INCINTA STUDIATA = 5.000,00 mp
 - LIMITA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA STATIONII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI CONFORM PUZ APROBAT
- ZONIFICARE:**
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN, ZONA DE SERVICII SI COMERT reglementata prin PUZ 'Statie distributie carburanti, amenajari aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016, in curs de executie
 - DRUM COLECTOR PROPUS-PUZ aprobat
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - CANALE
 - DRUM NATIONAL
 - CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
- DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE**
- LEA 20KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv
 - LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA)
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV -12M
 - ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,5m
 - ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE(DIN DN7 SI CENTURA ARAD) EXISTENTE

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI
	mp	%	
1. TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	5000	100	P.O.T. 0,00 %
ZONA SERVICII - PARCARE AUTO			C.U.T. 0,00
2. CONSTRUCTII SERVICII			
3. CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI			
4. CIRCULATII PIETONALE			
5. SPATII VERZI AMENAJATE			
TOTAL GENERAL	5000	100%	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT
1. Amplasare	Extravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 347301 Arad



Parcela (Lot-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	529364.364	209422.233	41.323
5	529378.658	209461.005	37.596
6	529391.662	209496.280	52.392
150	529342.503	209514.400	99.411
151	529308.116	209421.126	5.551
102	529313.573	209420.110	20.020
103	529333.184	209416.083	27.380
104	529359.927	209410.211	12.815

S(Lot-1)=5000.04mp P=296.487m

DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat.

CIRCULATIA

O suprafata din zona studiată, este rezervată nodului rutier propus pentru drumul expres Arad-Oradea. O alta disfunctionalitate majora este traversarea terenului studiat de catre centura ocolitoare a Aradului, facand greu accesibile carosabilul o parte din parcele.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza in prezent din DN7, prin intermediul drumului de exploatare, reprezinta o disfunctionalitate. Zona studiată nu are: spatii verzi, perdele de protectie pentru separarea zonelor cu functiuni diferite, accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe caile de comunicatie majora si parcuri

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa si canalizare:
Alimentarea cu apa
In zona studiată in prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila.
Canalizarea menajera
In prezent, in zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare menajera.
Alimentarea cu gaze naturale
In prezent, in zona studiată nu există retele de gaze naturale.
Alimentare cu energie electrica
Zona in studiu este străbătută, la limita nordică a zonei, de-a lungul drumului național DN7, de o linie electrică aeriană 20 kv (Bujac-Pecica), din această LEA există două derivații spre posturi de transformare aeriene
In prezent, in zona studiată există LEA 20kv-echipata cu legaturi simple, situata la aproximativ 2,30m fata de limita de proprietate.

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar: S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L. Pr. nr. 424 / 2017

Titlu proiect: P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO
Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA
Plansa nr. 01 A

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		Sept. 2017
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A1

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO

Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad

02 _ REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 27.805,00 mp
- LIMITĂ PUZ, 'Statie distributie carburanti, amenajări aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016, Steren = 7.500,00 mp
- LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ, Steren= 5.000,00 mp, ZONA SERVICIILOR - PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR ÎN INCINTA STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, CONFORM PUZ APROBAT
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ A PLATFORMEI BETONATE CU DESTINATIA DE PARCARE ÎN INCINTA STUDIATĂ

ZONIFICARE:

- TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN
- ZONA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTA STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI-PUZ aprobat- Servicii și Comerț
- ZONĂ DE IMPLEMENTARE A PLATFORMEI PROPUSE CU DESTINATIA DE PARCARE
- PARCARE SERVICIILOR, POSIBILĂ MOBILARE
- SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INCINTA STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
- SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE
- CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME - STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
- CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE
- DRUM NAȚIONAL
- CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CANALE

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kV
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50M DE LA ÎMBRĂCĂMIŢEA ASFALTICĂ
- ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m. DE LA ÎMBRĂCĂMIŢEA ASFALTICĂ)
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV -12M
- ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,5m
- REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE DIN STATIA DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, PENTRU PARCAREA PROPUȘĂ

BILANT TERITORIAL ÎN INCINTA

STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, PUZ APROBAT - EXTRAS CF NR.343800

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN	7 500	100	-	-
2. ZONA SERVICIILOR SI COMERT - STATIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI				
2.1. CONSTRUCTII SERVICIILOR SI COMERT			1500	20,00
2.2. CIRCULAȚII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI			2989	39,85
2.2. CIRCULAȚII PIETONALE			75	1,00
2.3. SPAȚII VERZI AMENAJATE			2850	38,00
2.4. CANAL			86	1,15
TOTAL GENERAL	7 500	100%	7 500	100%

BILANT TERITORIAL ÎN INCINTA CU PROPUNERI PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN	5 000	100	-	-
2. ZONA SERVICIILOR - PARCARE AUTO				
2.1. CONSTRUCTII SERVICIILOR				
2.2. CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE, PLATFORME SI PARCARI			4 750,00	95,00
2.3. SPAȚII VERZI AMENAJATE			250,00	5,00
TOTAL GENERAL	5 000	100%	5 000	100%

INDICATORI URBANISTICI

PENTRU INCINTA STĂTII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
ISc - SERVICII ȘI COMERT - STATIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI

	E	P
P.O.T.	0,00 %	max 20,00 %
C.U.T.	0,00	0,20

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI
IS serviciilor PLATFORMA CU DESTINATIA DE PARCARE

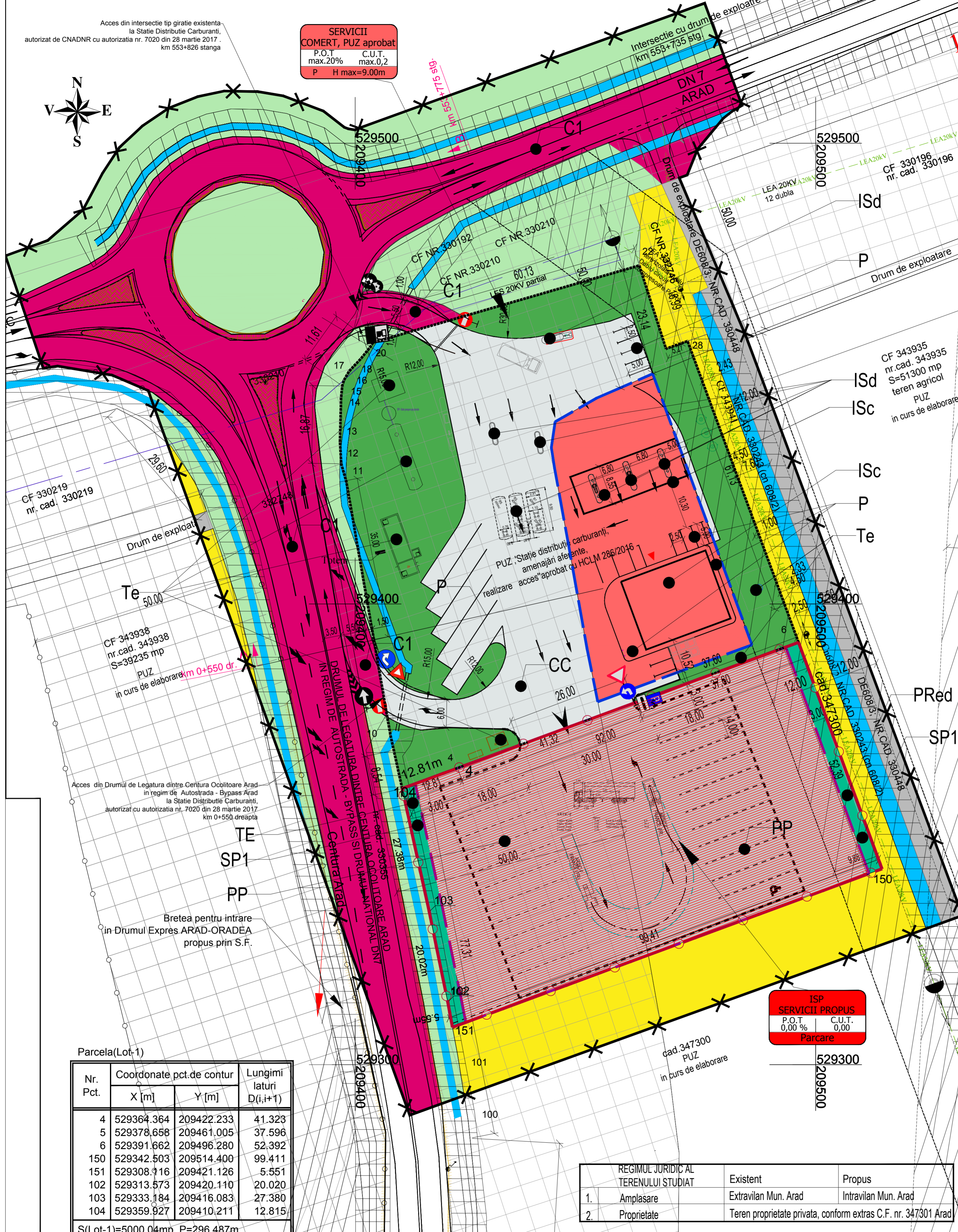
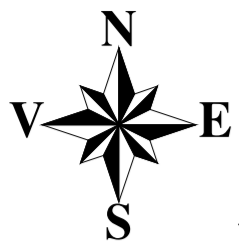
	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

Notă:

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Acces din intersecție tip giratie existentă la Stație Distribuție Carburanți, autorizat de CNADNR cu autorizația nr. 7020 din 28 martie 2017 - km 553+826 stanga

SERVICII COMERT, PUZ aprobat
P.O.T. max.20% C.U.T. max.0,2
P. H max=9.00m



CF 330219 nr. cad. 330219

CF 343938 nr. cad. 343938 S=39235 mp
PUZ in curs de elaborare km 0+550 dr.

Acces din Drumul de Legatura dintre Centura Ocolitoare Arad in regim de Autostrada - Bypass Arad la Stație Distribuție Carburanți, autorizat cu autorizația nr. 7020 din 28 martie 2017 km 0+550 dreapta

Bretea pentru intrare in Drumul Expres ARAD-ORADEA propus prin S.F.

Parcela(Lot-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	529364.364	209422.233	41.323
5	529378.658	209461.005	37.596
6	529391.662	209496.280	52.392
150	529342.503	209514.400	99.411
151	529308.116	209421.126	5.551
102	529313.573	209420.110	20.020
103	529333.184	209416.083	27.380
104	529359.927	209410.211	12.815

S(Lot-1)=5000.04mp P=296.487m

ISP SERVICII PROPUȘ
P.O.T. 0,00 % C.U.T. 0,00
Parcare

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	Existent	Propus
1. Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 347301 Arad	

IS1- STATIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
Hmax. CORNISA 15m, max. Parter
S spatii verde: min. 38%
UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
STATIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI-PUZ APROBAT
ZONA FUNCTIONALA
ISc: UNITATEA PRINCIPALA PRESTARI SERVICIILOR SI COMERT
Sd: DOTARI -UTILAJE SI INSTALATII TECHNOLOGICE

SUBUNITATI
SP- SPAȚII VERZI
CC- CIRCULAȚII CAROSABILE DE INCINTA
C1- INTERSECȚII SI GIRATIE AMENAJATE LA DN 7 SI
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
P- CIRCULAȚII PIETONALE, PLATFORME, PARCAJE
TE- ECHIPARE EDILITARE
PRed- ZONA PROTECTIE LINII AERIE NE 20KV

ISP- PARCARE
UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
ZONA FUNCTIONALA
ISP: UNITATEA PRINCIPALA PRESTARI SERVICIILOR
SUBUNITATI
PP- PLATFORMA PARCAJE AMENAJATE LA SOL.
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE INCINTĂ ȘI TE
TE- ECHIPARE EDILITARE
SP1- SPAȚII VERZI AMENAJATE
PRed- ZONA PROTECTIE LINII AERIE NE 20KV

PRO.ARHITECTURA		
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI	
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA	

Beneficiar:		Pr. nr.
S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.		424 / 2017
Titlu proiect:		Faza:
P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO		P.U.Z.
Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad		Plansa nr.
Titlu plansa:		02 A
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		

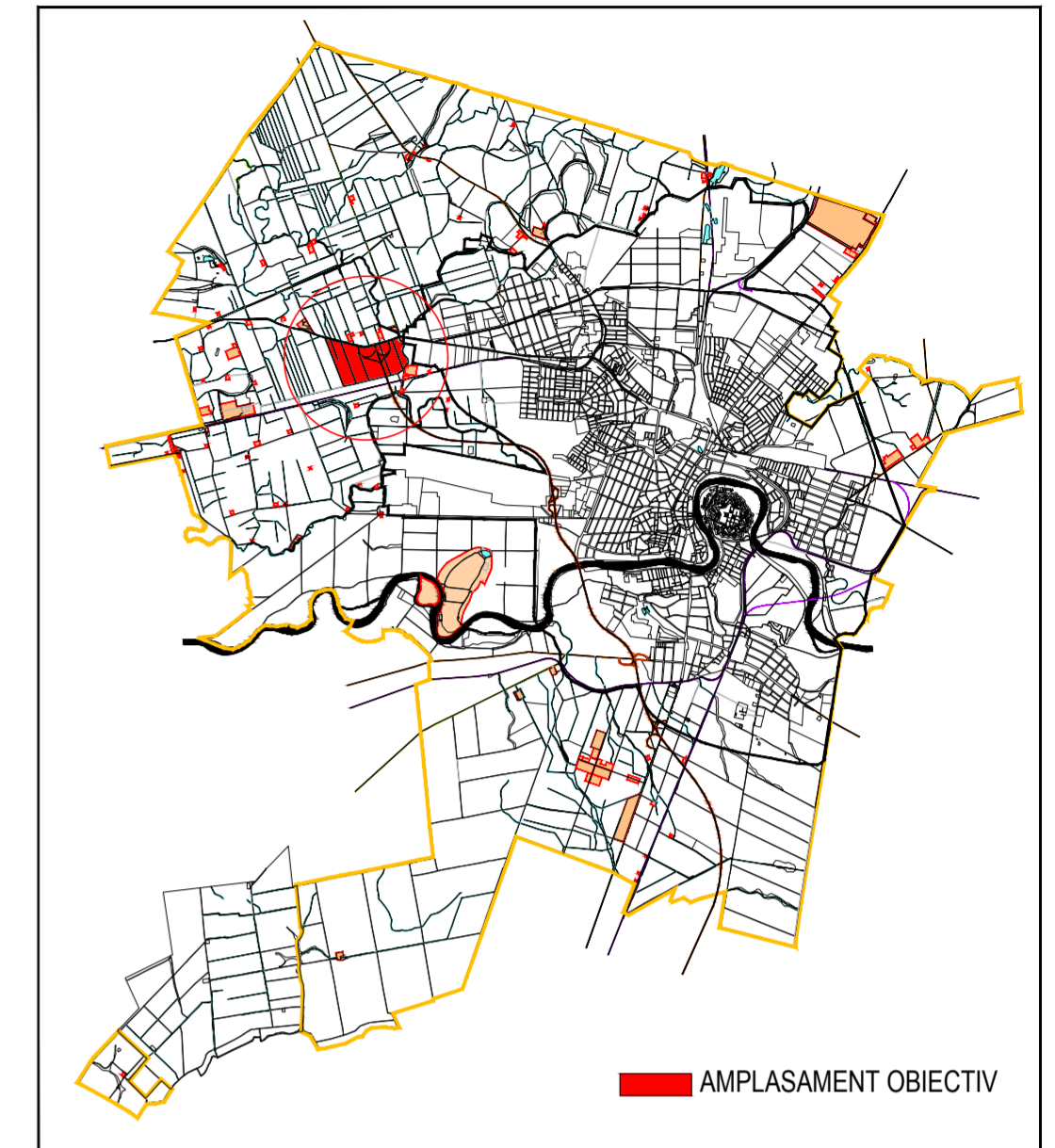
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO

Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad

04 _ PROPRIETATEA JURIDICA A TERENURILOR

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



- LEGENDA:**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 27.805,00 mp
 - LIMITĂ PUZ, 'Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016, Steren = 7.500,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ, Steren= 5.000,00 mp, ZONA SERVICII- PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE
 - REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE DIN STATIA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI

- A. DOMENIUL PUBLIC**
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL
- B. DOMENIUL PRIVAT**
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- C. TERENURI IN LITIGIU**
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENZIONALEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI CE SE INTENZIONALEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT
 - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI - REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE - SERVICII

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

Parcela(Lot-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	529364.364	209422.233	41.323
5	529378.658	209461.005	37.596
6	529391.662	209496.280	52.392
150	529342.503	209514.400	99.411
151	529308.116	209421.126	5.551
102	529313.573	209420.110	20.020
103	529333.184	209416.083	27.380
104	529359.927	209410.211	12.815

S(Lot-1)=5000.04mp P=296.487m



PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1 : 500
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		Sept. 2017
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A1

Beneficiar:	S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Pr. nr.	424 / 2017
Titlu proiect:	P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO	Faza:	P.U.Z.
Amplasament:	Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad	Plansa nr.	04 A
Titlu plansa:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR		

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

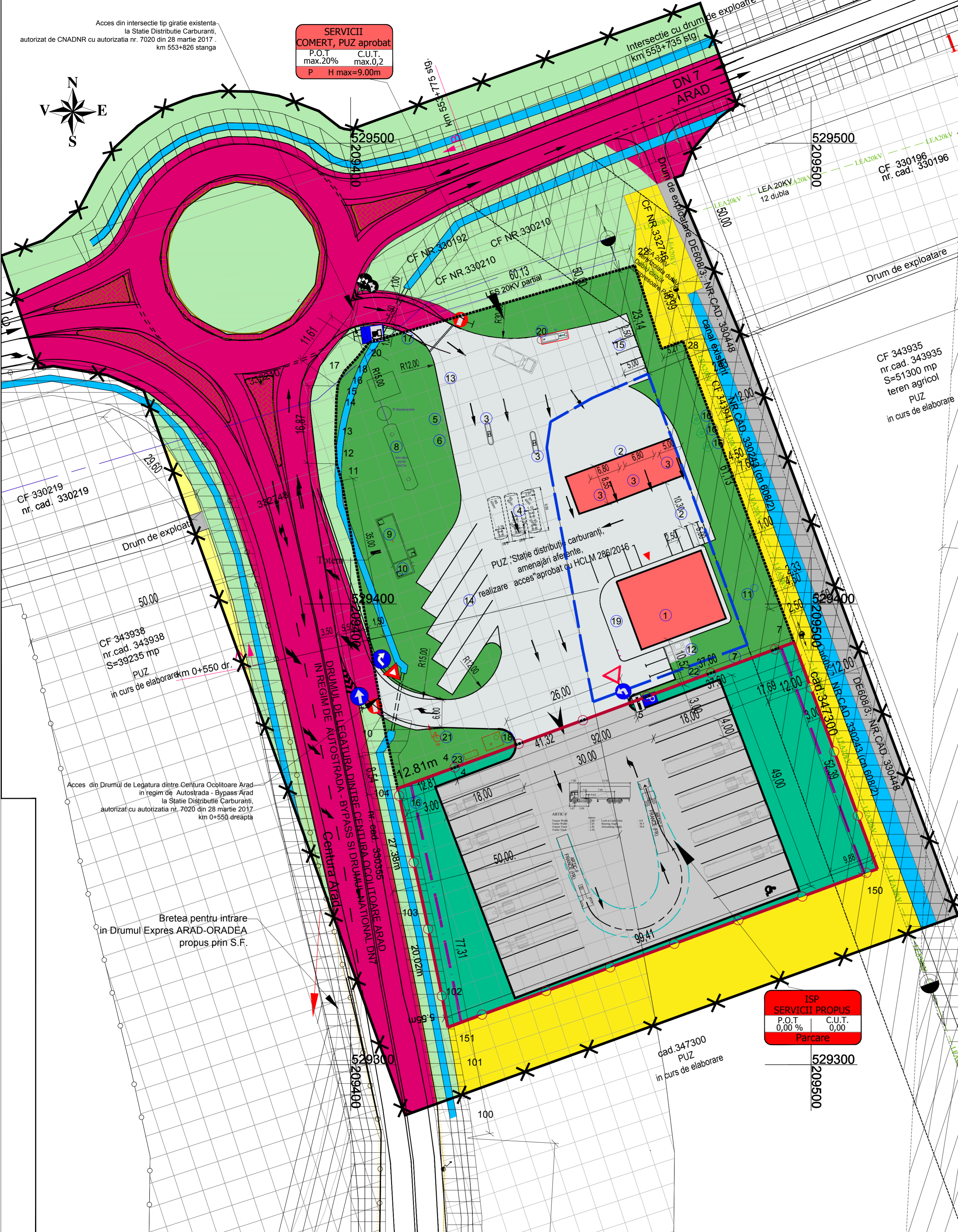
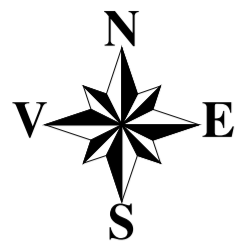
P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO

Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad

05 _ ILUSTRARE URBANISTICA

Acces din intersectie tip giratie existenta la Statie Distributie Carburanti, autorizat de CNADNR cu autorizatia nr. 7020 din 28 martie 2017, km 553+826 stanga

SERVICII COMERT, PUZ aprobat
P.O.T. max.20% C.U.T. max.0,2
P H max=9.00m



LEGENDA:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 27.805,00 mp
- LIMITĂ PUZ, 'Statie distributie carburanti, amenajari aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016, Steren = 7.500,00 mp
- LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ, Steren= 5.000,00 mp.
- ZONA SERVICII - PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR ÎN INCINTA STATIONII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, CONFORM PUZ APROBAT
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ A PLATFORMEI BETONATE CU DESTINATIA DE PARCARE ÎN INCINTA STUDIATĂ

ZONIFICARE:

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN P.U.Z.
- CLADIRI DIN INCINTA STATIONII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI- PUZ aprobat- Servicii si Comert
- SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE DIN INCINTA STATIONII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
- CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME - DIN INCINTA STATIONII DISTRIBUTIE CARBURANTI
- CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME - IN INCINTA STUDIATA
- DRUM NAȚIONAL
- CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CANALE

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LEA 20kV
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20 Kv
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA)
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20kV -12M
- ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,5m
- REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE DIN STATIA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, PENTRU PARCAREA PROPUASA

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	5 000	100	-	-
2. ZONA SERVICII - PARCARE AUTO				
2.1. CONSTRUCTII SERVICII			4.750,00	95,00
2.2. CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PLATFORME SI PARCARI			250,00	5,00
2.3. SPAȚII VERZI AMENAJATE				
TOTAL GENERAL	5000	100%	5000	100%

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROBUS PENTRU INCINTA CU PROPUNERI IS SERVICII PLATFORMA CU DESTINATIA DE PARCARE

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

Notă: Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

LEGENDA

- STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI - PUZ APROBAT
- 1. CABINA STATIE
- 2. COPERTINA POMPE
- 3. POMPE MPD 5 buc
- 4. REZERVOARE CARBURANTI
- 5. GURA DESCARCARE
- 6. BLOC AERISIRI
- 7. POST TRAFU
- 8. REZERVOR SUBTERAN APE PLUVIALE
- 9. REZERVOR SUBTERAN APA INCENDIU
- 10. STATIE DE POMPARE PENTRU STINGERE INCENDII
- 11. PUT FORAT
- 12. BOXA ULEI UZAT
- 13. PLATFORMA DESCARCARE CISTERNA
- 14. PARCARI TIR-URI
- 15. PARCARI AUTOTURISME
- 16. SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- 17. ELEMENTE PUBLICITARE
- 18. BAZIN ETANS VIDANJABIL MENAJER
- 19. TERASA
- 20. SKID GPL
- 21. HIDRANT EXTERIOR
- 22. SEPARATOR DE GRASIMI
- 23. GRUP ELECTROGEN

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1 : 500
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		Sept. 2017
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A1

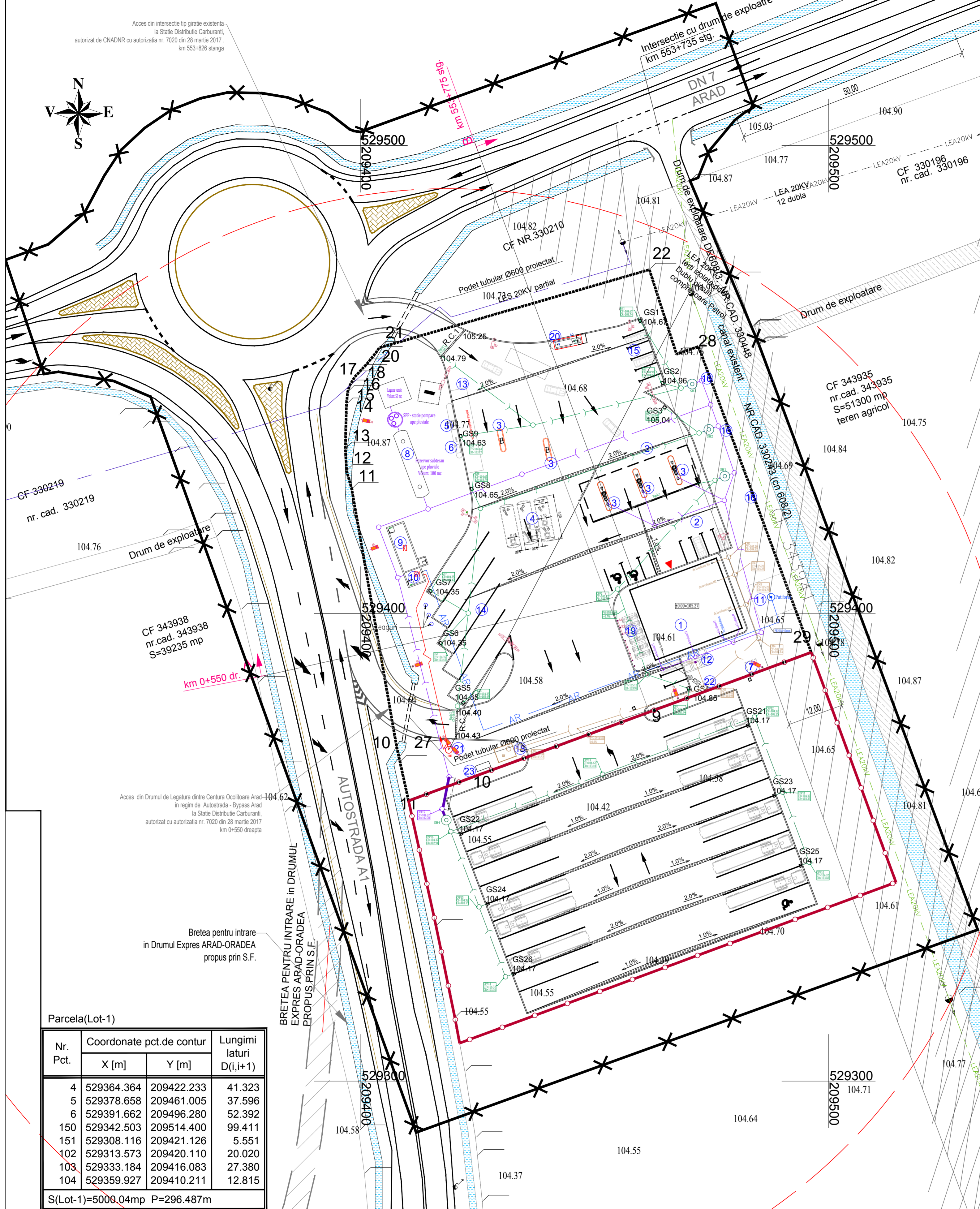
Beneficiar:	S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Pr. nr.	424 / 2017
Titlu proiect:	P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO	Faza:	P.U.Z.
Amplasament:	Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad	Titlu plansa:	Plansa nr. 05 A
	PROPOUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA		

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO

Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad

03 _ REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE



- LEGENDA:**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 27.805,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ P.U.Z. 'Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces' aprobat cu HCLM 286/2016, Steren = 7.500,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ, Steren= 5.000,00 mp, ZONA SERVICIILOR - PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE

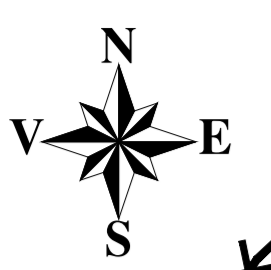
- LEGENDA: P.U.Z. Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016:**
- AR - AR Conducta de apă rece din polietilena de înaltă densitate PEHD, alimentare hidrant exterior,
 - Conducta de canalizare menajera din PVC SN4,
 - Conducta de canalizare pluvială convențional curată din PVC SN4,
 - Conducta de canalizare pluvială infestată cu hidrocarburi din PVC SN4,
 - Conducta de refulare apă de la baza stație pompare,

- CM - Camin de canalizare menajera,
- CMG - Camin de canalizare menajera cu grăsimi,
- CPP - Camin de canalizare pluvială cu hidrocarburi,
- CPA - Camin de canalizare pluvială convențional curată,
- GS - Gura de scurgere cu gratar carosabil,
- SG - Separator de grăsimi din polietilena pentru max. 200 porții pe zi, Dimensiunea nominală [l/s]: 2, Dimensiuni (ØxH), [mm]: 1100x2000, Conectări DN, [mm]: 110, Volumul separatorului, [l]: 780, Volumul trapei de nămol, [l]: 200, Capacitatea depozitare grăsimi, [l]: 100, Masa netă (kg): 97,
- RV - Rezervor vidanjabil pentru canalizare menajera cu volumul util de 18 mc și volumul total de 33,6 mc,
- SH - Separatoare de hidrocarburi (3 buc), cu debitul nominal de 10 l/s fiecare, cu filtru coalescent (Concentrația de hidrocarburi la ieșire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002,
- RI - Rezervor subteran apă pentru stingerea incendiului cu volumul util necesar de 59,5 mc și volumul util total constituit al apei din rezervor de 70 mc,
- SPI - Stație de pompare pentru stingere incendii (agrementată pentru alimentare hidrant exterior) formată din: 1 pompa electrică: q = 5 l/s, H=50 mCA, complet echipată, cu tablou de automatizare, prestocat de pornire-oprire,
- HE - Hidrant exterior supraplan DN80, Q=5 l/s.
- SPP - Stație de pompare ape pluviale, din beton cu dimensiunea (Øxh): 3,0x3,1m, debit total pe stație: 2x20 l/s, înălțime de pompare: 5 mCA, cu 2 pompe (1 activă+1 rezervă), complet echipată și automatizată pentru intrarea în funcțiune a pompei de rezervă în cazul creșterii nivelului apei în stație.

- LEGENDA INCINTA REGLEMENTATA: PROPOS**
- Conducta de canalizare pluvială convențional curată din PVC SN4,
 - Conducta de canalizare pluvială infestată cu hidrocarburi din PVC SN4,

- CPP - Camin de canalizare pluvială cu hidrocarburi,
- CPA - Camin de canalizare pluvială convențional curată,
- GS - Gura de scurgere cu gratar carosabil,
- SH - Separator de hidrocarburi (1 buc), cu debitul nominal de 10 l/s, cu filtru coalescent (Concentrația de hidrocarburi la ieșire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002

Acces din intersecție tip giratie existentă la Stație Distribuție Carburanți, autorizat de CNADNR cu autorizația nr. 7020 din 28 martie 2017, km 553+826 stanga



Acces din Drumul de Legatura dintre Centura Ocolitoare Arad in regim de Autostrada - Bypass Arad la Stație Distribuție Carburanți, autorizat cu autorizația nr. 7020 din 28 martie 2017, km 0+550 dreapta

Bretea pentru intrare in Drumul Expres ARAD-ORADEA propus prin S.F.

Parcela(Lot-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	529364.364	209422.233	41.323
5	529378.658	209461.005	37.596
6	529391.662	209496.280	52.392
150	529342.503	209514.400	99.411
151	529308.116	209421.126	5.551
102	529313.573	209420.110	20.020
103	529333.184	209416.083	27.380
104	529359.927	209410.211	12.815

S(Lot-1)=5000,04mp P=296.487m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI - REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE - SERVICII

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

LEGENDA STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI - P.U.Z APROBAT

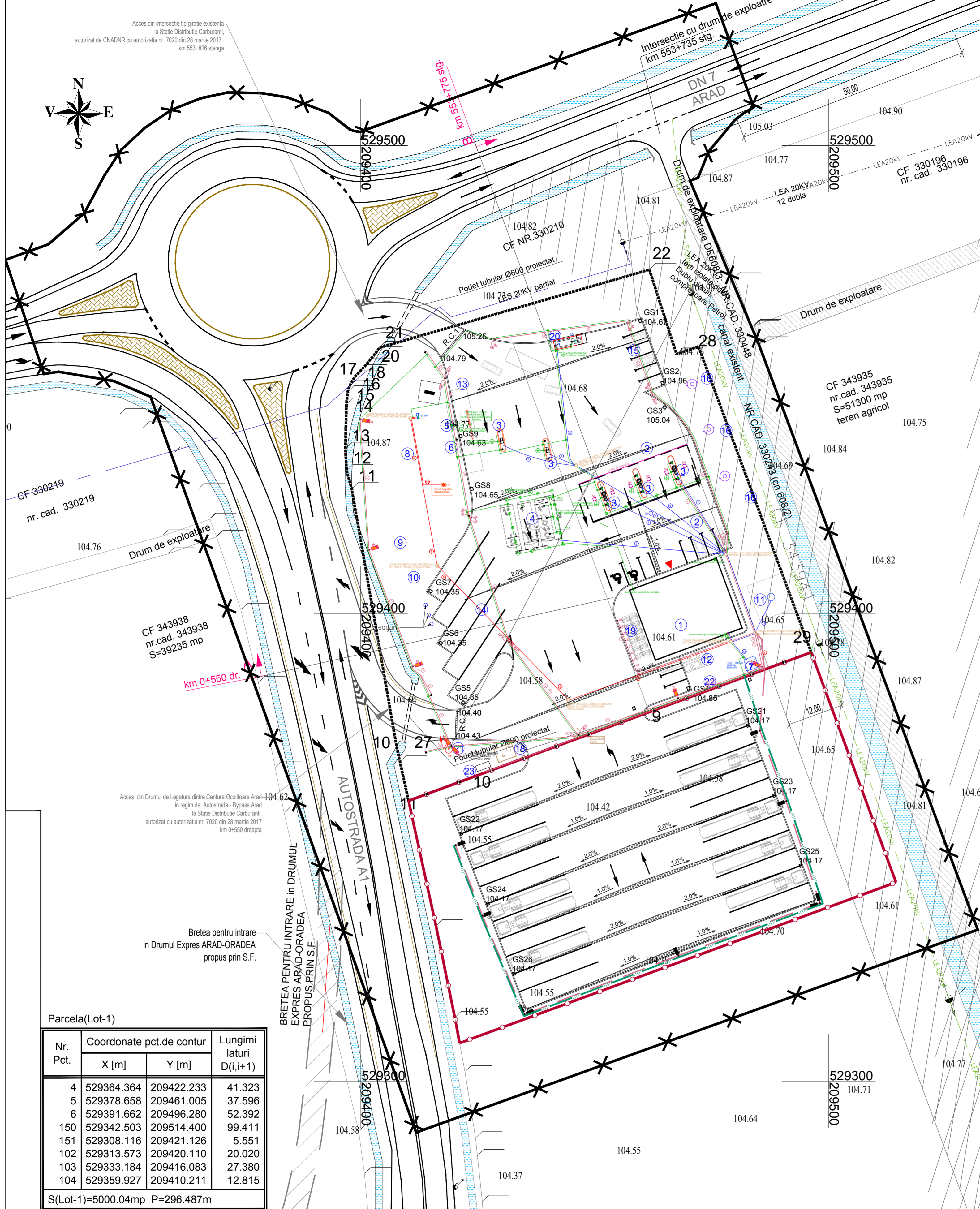
1. CABINA STAȚIE
2. COPERTINA POMPE
3. POMPE MPD 5 buc
4. REZERVOARE CARBURANȚI
5. GURA DESCARCARE
6. BLOC AERISIRI
7. POST TRAFU
8. REZERVOR SUBTERAN APE PLUVIALE
9. REZERVOR SUBTERAN APA INCENDIU
10. STAȚIE DE POMPARE PENTRU STINGERE INCENDII
11. PUT FORAT
12. BOXA ULEI UZAT
13. PLATFORMA DESCARCARE CISTERNA
14. PARCARI TIR-URI
15. PARCARI AUTOTURISME
16. SEPARATOR DE HIDROCARBURI
17. ELEMENTE PUBLICITARE
18. BAZIN ETANS VIDANJABIL MENAJER
19. TERASA
20. SKID GPL
21. HIDRANT EXTERIOR
22. SEPARATOR DE GRĂSIMI
23. GRUP ELECTROGEN

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			Beneficiar: S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Pr. nr. 424 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1 : 500	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI			
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI			
SANITARE	Ing. Petru TĂTĂRU		Sept. 2017	
DESENAT	Ing. Petru TĂTĂRU		A1	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE SANITARE
				Plansa nr. 03 ED.1

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO

Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad
03 ED _ REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE



- LEGENDA:**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 27.805,00 mp
 - LIMITĂ PUZ, Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat cu HCLM 286/2016, Steren = 7.500,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ, Steren= 5.000,00 mp, ZONA SERVICII- PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE
- LEGENDA: PUZ Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces aprobat prin HCLMA nr.286 din 15 sept.2016 și în curs de execuție:**
- S1 - Aparat de iluminat tip stradal IP65, echipat LED 64W, flux luminos 5300 lm, distribuție laterală tip stradal, tip ELECTROMAGNETICA Solaris 2M, sau echivalent.
 - S2 - Aparat de iluminat tip stradal IP65, echipat LED 100W, flux luminos 9500 lm, distribuție laterală tip stradal, tip ELECTROMAGNETICA Solaris 3M, sau echivalent.
 - S3 - Aparat de iluminat cu LED, etans minim IP54, tip stalpisor H=1m, pentru iluminat terasa
 - S4 - Aparat de iluminat copertina pompe echipat LED, tip ELECTROMAGNETICA Dorado 4M, sau echivalent.
 - Stalp metallic pentru iluminat Hu=8m, inclusiv brat corp iluminat, fundatie de beton si accesori conexiune, inclusiv bloc conexiune cu 2 intrari si 2 iesiri protejate cu fuzibil. Aparatele de iluminat se vor cabla cu cablu tip CYY 3x2,5mm.
 - Camin Ø80cm pentru tragere cabluri, din beton, cu capac necarosabil sau carosabil, conform plan
 - Cablu pentru iluminat montat ingropat in pamant la cota -0,9m, conform plan si legenda
 - Cablu pentru alimentare consumatori (forta) montat ingropat in pamant la cota -0,9m, conform plan si legenda
 - Buton IP55 pentru pomirea manuala a grupului de pompare la incendiu
 - Banda OLZn 30x3,5mm/70µm montata in pamant
 - Banda OLZn 25x4mm/70µ sau conductor rotund OLZn Ø8mm/50µm montat in pamant
 - Electrode pentru priza de pamant, tip cruce, lungime L=2m
 - Conexiune platbanda-platbanda realizata prin sudura si protejare anticoroziva sau cu elemente de imbinare speciale
 - Conexiune platbanda-otel rotund armatura fundatie realizata prin sudura si protejare anticoroziva sau cu elemente de imbinare speciale
 - Conexiune platbanda-masa metalica realizata cu elemente de conexiune demontabile speciale pentru echipotentializare/legare la pamant
 - Legatura la instalatia de punere la pamant / echipotentializare
 - LEA 20 KV existent
- LEGENDA INCINTA REGLEMENTATA:**
- PROPOS**
- Instalatii de protectie prin legare la pamant -propus
 - Instalatii electrice de iluminat exterior, montat subteran - propus
 - Aparat de iluminat tip stradal IP65, echipat LED 64W, flux luminos 5300 lm, distribuție laterală tip stradal, tip ELECTROMAGNETICA Solaris 2M, sau echivalent.
 - Legatura la instalatia de punere la pamant / echipotentializare

Parcela(Lot-1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	529364.364	209422.233	41.323
5	529378.658	209461.005	37.596
6	529391.662	209496.280	52.392
150	529342.503	209514.400	99.411
151	529308.116	209421.126	5.551
102	529313.573	209420.110	20.020
103	529333.184	209416.083	27.380
104	529359.927	209410.211	12.815

S(Lot-1)=5000.04mp P=296.487m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
 PENTRU INCINTA CU PROPUNERI - REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE - SERVICII

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

LEGENDA STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI - PUZ APROBAT

1. CABINA STATIE
2. COPERTINA POMPE
3. POMPE MPD 5 buc
4. REZERVOARE CARBURANTI
5. GURA DESCARCARE
6. BLOC AERISIRI
7. POST TRAFU
8. REZERVOR SUBTERAN APE PLUVIALE
9. REZERVOR SUBTERAN APA INCENDIU
10. STATIE DE POMPARE PENTRU STINGERE INCENDII
11. PUT FORAT
12. BOXA ULEI UZAT
13. PLATFORMA DESCARCARE CISTERNA
14. PARCARI TIR-URI
15. PARCARI AUTOTURISME
16. SEPARATOR DE HIDROCARBURI
17. ELEMENTE PUBLICITARE
18. BAZIN ETANS VIDANJABIL MENAJER
19. TERASA
20. SKID GPL
21. HIDRANT EXTERIOR
22. SEPARATOR DE GRASIMI
23. GRUP ELECTROGEN

PRO.ARHITECTURA
 ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1 : 500
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		
SANITARE	Ing.Ovidiu DOCTOR		Sept. 2017
DESENAT	Ing.Ovidiu DOCTOR		A1

Beneficiar:
S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.

Pr. nr.
424 / 2017

Faza:
P.U.Z.

Titlu proiect:
 P.U.Z. REALIZARE PLATFORMA BETONATA CU DESTINATIA DE PARCARE AUTO
 Amplasament: Extravilan Municipiul Arad, extras C.F. NR. 347301, jud. Arad

Titlu plansa:
 REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE ELECTRICE

Plansa nr.
03 ED.2