

Nr.260/25.07.2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **Stație distribuție carburanți și zonă cu funcțiuni mixte, extravilan municipiul Arad, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga**
Beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 48452 din 21.07.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47925 din 19.07.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 47966 din 20.07.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.17 din 20.07.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Stație distribuție carburanți și zonă cu funcțiuni mixte, extravilan municipiul Arad, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena;
2. Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 450/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 24.500 mp, identificată prin: CF nr. 328152 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: stație distribuție carburanți și funcțiuni mixte pentru parcela identificată prin CF nr. 328152 – Arad;

2. POT max:

- servicii, comerț: 40%;
- industrie, depozitare: 40%;
- spațiu verde de agrement: 10%;

3. CUT max:

- servicii, comerț: 0,8;
- industrie, depozitare: 0,8;
- spațiu verde de agrement: 0,1;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- servicii, comerț: P+1E, H max = 10,00 m;
- industrie, depozitare: P+1E, H max = 10,00 m;
- spațiu verde de agrement: P, H max = 4,00 m;

5. Zonă verde: minim 20 %.

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Stație distribuție carburanți și zonă cu funcțiuni mixte, extravilan municipiul Arad, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga**

1. Beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena
2. Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 450/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 24.500 mp, identificată prin: CF nr. 328152 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47008/14.07.2017 de către Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena;
- raportul de specialitate nr.47966/20.07.2017, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.47925/A2/19.07.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr.17/20.07.2017 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 470 din 14 martie 2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Funcțiunea principală: stație distribuție carburanți și funcțiuni mixte pentru parcela identificată prin CF nr. 328152 – Arad;
2. POT max:
 - servicii, comerț: 40%;
 - industrie, depozitare: 40%;
 - spațiu verde de agrement: 10%;
3. CUT max:
 - servicii, comerț: 0,8;
 - industrie, depozitare: 0,8;
 - spațiu verde de agrement: 0,1;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - servicii, comerț: P+1E, H max = 10,00 m;
 - industrie, depozitare: P+1E, H max = 10,00 m;
 - spațiu verde de agrement: P, H max = 4,00 m;
5. Zonă verde: minim 20 %.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Staţie distribuţie carburanţi şi zonă cu funcţiuni mixte,
extravilan municipiul Arad, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga

- beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu şi Marandiuc Elena
- elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Şoima, proiect nr. 450/2016;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de sud-vest a municipiului Arad în extravilan, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 24.500 mp, identificată prin: CF nr. 328152 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Marandiuc Liviu Ioan şi Marandiuc Elena;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Parcela identificată prin CF nr. 328152 - Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord: DJ 682 Arad-Zădăreni;
- Sud: calea ferată DF 2432 Arad-Periam;
- Est şi Vest: teren proprietate privată.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu CF nr. 328152 – Arad, din teren arabil în extravilan în staţie distribuţie carburanţi şi funcţiuni mixte.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: staţie distribuţie carburanţi şi funcţiuni mixte pentru parcela identificată prin CF nr. 328152 – Arad;
2. POT max:
 - servicii, comerţ: 40%;
 - industrie, depozitare: 40%;
 - spaţiu verde de agrement: 10%;
3. CUT max:
 - servicii, comerţ: 0,8;
 - industrie, depozitare: 0,8;
 - spaţiu verde de agrement: 0,1;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
 - servicii, comerţ: P+1E, H max = 10,00 m;
 - industrie, depozitare: P+1E, H max = 10,00 m;
 - spaţiu verde de agrement: P, H max = 4,00 m;

5. Zonă verde: minim 20 %.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-est: min 1,00 m față de limita de proprietate;

-vest: min 5,00 m de la limita de proprietate pentru clădiri, 2,00 m pentru construcții edilitare;

-sud: min 20,00 m față de zona de siguranță din axul căii ferate, 100,00 m zona de protecție de la limita zonei cadastrale C.F.R.;

-nord: min 18,00 m față de LEA, 22,00 m față de axul DJ 682, cumulate rezultând 52,72 m din DJ 682.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza astfel:

- din DJ 682 Arad-Zădăreni prin amenajarea unei intersecții în "T" și realizarea unor benzi pentru virajul la stânga/dreapta, racordarea la carosabil cu pene de record, locurile de parcare vor fi în incintă și vor fi dimensionate conform H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta întocmai condițiile impuse prin avizul administratorului drumului județean.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe DJ 682 (energie electrică). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute. Apa pluvială și menajeră va fi colectată într-un rezervor vidanjabil, iar alimentarea cu apă se va face prin realizarea de foraj la mare adâncime.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 470 din 14 martie 2016, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	164322351/14.03.2017	14.03.2018
2	E-ON Gaz Distribuție SA	614/15.07.2016	15.07.2018
3	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	1851/15.02.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	626/16/AA-AR/09.08.2016	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	717/16/AA-AR/09.08.2016	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	656/14.07.2016	-
7	C.N. C.F.R. S.A.	7/5/166/31.10.2016	-
8	A.N.I.F.	53/21.07.2016	-
9	APELE ROMÂNE	03/06.01.2017	-
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	13691/14.07.2016 17094/19.09.2016	-
11	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	278/10.07.2017	10.07.2018
12	TRANSGAZ S.A.	6481/2944/10.07.2017	10.07.2018
13	TRANSELECTRICA S.A.	97/19.07.2016	14.03.2018
14	C.J.Arad – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri	12269/21.09.2016	-
15	O.C.P.I. Arad	PV recepție 948/2016	-
16	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	22098/766/16.09.2016	16.09.2017
17	M.A.D.R.	161806/05.08.2016	-
18	Referat tehnic OSPA	777/12.07.2016	-
19	C.J.Arad	7/28.06.2017	-

20	M.A.I.	4281199/21.04.2017	-
21	S.R.I.	47557/23.03.2017	23.03.2018
22	M.A.p.N	DT 1629/23.03.2017	-
23	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	139/U/06.06.2017	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.07.2017 s-a emis Avizul tehnic nr.17.20.2017. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena cu domiciliul în municipiul Arad, str. Dacilor, nr.4, înregistrată la nr.47008 din 14 iulie 2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 17 Din 20.07.2017

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Stație distribuție carburanți și zonă cu funcțiuni mixte, extravilan municipiul Arad, adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga

generat de imobilul cu suprafața de 24.500 mp, identificată prin:

CF nr. 328152 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari
Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena;

Inițiatori: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena,

Proiectant: S.C. STUDIO M S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Mircea Șoima

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, partea de sud-vest a municipiului Arad, la vest de Zona Industrială Sud, limitrof DJ 682 Arad-Zădăreni stânga și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 60.640,00 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Parcela identificată prin CF nr. 328152 - Arad, are următoarele vecinătăți:

- Nord: DJ 682 Arad-Zădăreni;
- Sud: calea ferată DF 2432 Arad-Periam;
- Est și Vest: teren proprietate privată.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu CF nr. 328152 – Arad, din teren arabil în stație distribuție carburanți și zonă cu funcțiuni mixte.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: stație distribuție carburanți și funcțiuni mixte pentru parcela identificată prin CF nr. 328152 – Arad;
2. POT max:
 - servicii, comerț: 40%;
 - industrie, depozitare: 40%;
 - spațiu verde de agrement: 10%;
3. CUT max:
 - servicii, comerț: 0,8;
 - industrie, depozitare: 0,8;
 - spațiu verde de agrement: 0,1;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- servicii, comerț: P+1E, H max = 10,00 m;
- industrie, depozitare: P+1E, H max = 10,00 m;
- spațiu verde de agrement: P, H max = 4,00 m;

5. Zonă verde: minim 20 %.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- est: min 1,00 m față de limita de proprietate;
- vest: min 5,00 m de la limita de proprietate pentru clădiri, 2,00 m pentru construcții edilitare;
- sud: min 20,00 m față de zona de siguranță din axul căii ferate, 100,00 m zona de protecție de la limita zonei cadastrale C.F.R.;
- nord: min 18,00 m față de LEA, 22,00 m față de axul DJ 682, cumulate rezultând 52,72 m din DJ 682.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza astfel:

- din DJ 682 Arad-Zădăreni prin amenajarea unei intersecții în "T" și realizarea unor benzi pentru virajul la stânga/dreapta, racordarea la carosabil cu pene de record, locurile de parcare vor fi în incintă și vor fi dimensionate conform H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta întocmai condițiile impuse prin avizul administratorului drumului județean.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe DJ 682 (energie electrică). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute. Apa pluvială și menajeră va fi colectată într-un rezervor vidanjabil, iar alimentarea cu apă se va face prin realizarea de foraj la mare adâncime.

extravilan în stație distribuție carburanți și funcțiuni mixte.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.07.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.470 din 14 martie 2016 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Stație distribuție carburanți și zona cu funcțiuni mixte

Inițiatorul documentației– **Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena**

Amplasament – extravilan municipiul Arad DJ 682 Arad-Zadareni

Proiectant – SC STUDIO M SRL, Proiect nr.450/2016

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 27605/20.04.2016, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 05.05.2016

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 15.05.2016 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 15.05.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr.66325/07.10.2016 , beneficiarii Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 17.10.2016.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 17.10.2016 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 31.10.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism, conform listei cu proprietarilor din zona studiată transmisă de elaboratorul documentației, fiind trimise două scrisori de notificare.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

În data de 13.10.2016 au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate d-na Lazar Lucreția și d-l Negrila Emil.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către d-na Lazar Lucreția la data de 20.10.2016 și d-l Negrila Emil la data de 26.10.2016. Nu au fost obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Consilier,
Angelica Giura

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRARII:	P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANT SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE
BENEFICIAR:	Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena
PROIECTANT GENERAL:	S.C. "STUDIO M" S.R.L
DATA ELABORARII:	2016
AMPLASAMENT:	LOC. ARAD – EXTRAVILAN, CF. Nr 328152, Arad.
PROIECT NR.:	450/2016

1.2. Obiectul P.U.Z.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul orasului Arad, jud. Arad, in vecinatatea drumului judetean DJ682, pe partea stanga, directia de deplasare Arad-Zadareni, pozitie kilometrica Km 102 + 092m;

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarilor **Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena**, in vederea realizarii unei statii de alimentare cu carburanti si a unei zone cu functiuni mixte.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de amplasare în incinta studiată prin documentația P.U.Z., a unei statii de alimentare cu carburanti, a unei zone pentru industrie și depozitare si a unei zone de agrement, prin reglementarea unei parcele pentru functiunile mai sus mentionate.

Accesul in incinta reglementata se face de pe latura de nord a incintei prin amenajarea unei intersectii propuse cu DJ682, la km 102 + 092 m.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investitiei s-a studiat o zona de 60 640.00mp care sa cuprinda toate vecinatatile fata de incinta reglementata.

Terenul propus spre studiu este situat în extravilanul localitatii ARAD fiind delimitat dupa cum urmeaza:

- nord – D.J.682 Arad-Zadareni;
- sud – cale ferata DF 2432 Arad-Periam;
- est – teren proprietate privata CF nr. 344170;
 - Lazar Lucretia – Arad, str. Spicului, nr.4;
- vest – teren proprietate privata CF nr. 332321;
 - Negrila Emil – Arad, str. Colonistilor, nr. 79;

Suprafața totală a terenurilor supuse intervenției urbanistice este de **24 500.00 mp**, conform CF. nr 328152, Arad.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit 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;
- Ridicarea topografică executată de S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.;
 Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:
 - Existent: dominant zonă agricolă;
 - Funcțiuni complementare admise ale zonei – ferme și unități de depozitare cereale;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Actualmente, folosința amplasamentului analizat este de teren arabil în extravilan, aflat în proprietatea **Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena**.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent, având destinația de teren agricol

În zona studiată se delimitează următoarele tipuri de funcțiuni: producție agricolă.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în extravilanul orasului Arad, jud. Arad, în partea de vest a orasului, în partea de SUD a drumului județean DJ682, pe partea stângă, direcția de deplasare Arad-Zadareni, poziție metrică Km 102 + 092m, fiind delimitat:

- nord – D.J.682 Arad-Zadareni;
- sud – cale ferată DF 2432 Arad-Periam;
- est – teren proprietate privată CF nr. 344170;

- Lazar Lucretia – Arad, str. Spicului, nr.4;
- vest – teren proprietate privata CF nr. 332321;
- Negrița Emil – Arad, str. Colonistilor, nr. 79;

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Terenul din zona studiată este relativ plat, nu sunt denivelări semnificative, având cota medie de nivel de 111,00 în zona centrală a amplasamentului.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Amplasamentul studiat este situat în bazinul hidrografic al râului Mureș, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes, situat în extravilanul orasului Arad, jud. Arad.

2.3.3. Vegetație

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

2.3.4. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul municipiului Arad și județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.

Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.

Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm² din care 100 kcal/cm² numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

2.3.5. Condiții geotehnice

Geomorfologic

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonicului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața 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 dejectie. Cuaternarul este construit din pietrisuri și bolovanisuri în masă de nisipuri cu intercalatii de argile și prafuri argiloase.

Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în extranilanul localității Arad iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, având Mr. (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P 100-1/2006, localității Arad îi corespunde: $a_g = 0.16$ și $T_c = 0.7$ sec

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0.80 m.

Stratificatia terenului

Pe amplasamentul indicat s-a executat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor în teren, anexat studiului geotehnic).

Forajul F1, umplutura are grosimea de 1,00m, iar până la adâncimea de 3.60m, s-a interceptat un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex nisipos cu pietris și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

Apa subterana

A fost interceptată în forajul efectuat, la adâncimea de 2.80m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensorial al apei subterane până la adâncimea de 1.50m față de nivelul terenului.

Concluzii și recomandari

Conform Studiu Geotehnic.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante:

Hală și spalatoria se vor funda la adâncimea de 1.20 m.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pt Df indicată și $b = 1.00$ m, este : $P_{conv} = 230$ kPa.

Terenul de fundare de pe amplasamentu va fi analizat de către geotehnician.

2.3.6. Riscuri naturale

Zona studiată se încadrează conform L575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

-**cutremure de pământ** - zonă de intensitate seismică (exprimată în grade MSK) VII cu perioadă medie de revenire 50 ani.

-**inundații** – zonă afectată de inundații datorate revărsării unui curs de apă, cu cantitate maximă de precipitații căzută în 24 ore < 100 mm.

-**alunecări de teren** – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare practic zero.

2.3.7. Obiective din sectorul petrol și gaze naturale

Pe proprietatea studiată nu există obiective și sisteme din sectorul petrol și gaze naturale vizibile.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Căile rutiere existente la nivelul orasului Arad sunt date de drumuri europene și drumurile județene și comunale care asigură legăturile între localitate și orașele, comunele și satele din județ. Principalul drum de acces este DJ682 Arad – Zadareni, din care prin intermediul unei intersecții propuse la km 102 + 092m, se face accesul la amplasamentul aflat în studiu.

2.4.2. Circulația feroviară

În partea de Sud există o linie de cale ferată DF2432 Arad-Periam, paralelă cu latura Sudică a terenului studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este zonă agricolă, teren arabil, relațiile stabilite între aceasta și celelalte zone marginale fiind acelea de vecinătate și similitudine funcțională (având aceeași categorie de folosință) și diversitate manifestată la nivel de profil specific.

2.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

În zona studiată se delimitează următoarele tipuri de funcțiuni: producție agricolă.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.

În perimetrul zonei studiate se găsește doar teren arabil în extravilan.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

În zonă nu se găsesc servicii și dotări.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate nu există spații verzi amenajate, doar zone verzi de protecție ale DJ682.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

Se menționează aici necesitatea asigurării cu toate utilitățile urbane a incintei și reglementarea intersecției cu DJ în vederea acomodării traficului auto.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În prezent, în zona studiată nu există rețeaua publică de apă potabilă care să alimenteze zona.

2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În zona studiată există în prezent un sistem de canalizare menajeră și pluvială sub presiune, la nord de incinta studiată, de-a lungul DJ 682, direcție de deplasare Arad-Zadareni, pe partea dreaptă.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona există două linii aeriene LEA de 20KV, amplasate de-a lungul DJ682, direcție de deplasare Arad-Zadareni, pe partea dreaptă poziționată la 16.70m față de ax și pe partea stângă poziționată la 41,30m față de ax, care străbate terenul studiat.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețeaua de energie termică.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețeaua de gaze naturale.

2.6.6. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețeaua de telefonizare.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată, care nu este ocupată de construcții sau activități permanente, nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau de îngrășăminte chimice - în perioada sezonului agricol.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Pe ansamblul zonei, nu există risc natural major, de inundații, alunecări de teren sau incendii.

2.7.3. Căi de comunicații

Amplasamentul studiat se află în extravilanul Orasului Arad, jud. Arad, în vecinătatea drumului județean DJ682, pe partea stanga, direcție de deplasare Arad - Zadareni, poziție kilometrică Km 102 + 092m.

Accesul pe terenul în studiu se va face din partea de Nord a terenului din drumul județean DJ682.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În localitate, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Considerăm că terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru orașul Arad, datorită accesibilității investiționale. Necesitatea reglementării unei stații de alimentare cu carburanți și a unei zone cu funcțiuni mixte rezultând din vecinătatea amplasamentului cu DJ682, distanța relativ redusă până la autostrada A1 Arad (aproximativ 4 km) și a lipsei de stații de alimentare cu carburanți în zona.

Această activitate are o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă și prin creșterea veniturilor administrației locale prin taxarea și impozitarea construcțiilor viitoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent, având ca obiect de studiu prin avizul de oportunitate nr. 04/20.05.2016.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. Aferent. Folosința actuală - agricol (arabil) în extravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; accesul în perimetru se face din DJ 682.

Se propune amenajarea unei intersecții cu banda de decelerare stanga/dreapta pentru accesul pe parcela.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 12269 din 21.09.2016 eliberat de Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri din cadrul Consiliului

Județean Arad, și anume:

- accesul carosabil din DJ 682, km 102+092 stânga, la obiectivul menționat în documentație, se va face prin amenajarea unei intersecții în „T” și realizarea unor benzi pentru virajul la stânga/dreapta, racordarea la carosabil cu pane de racord
- se vor reface marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv
- se vor asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean.
- Structura rutieră pentru lărgire este proiectată în corelare cu lucrările de reabilitare a drumului județean DJ682 între km 100+080 – km 117+080
- pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30m de la marginea părții carosabile a drumului județean
- lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public

Drumul marcat pe planșă cu Ccr 1, amenajat pentru trafic greu va asigura accesul la viitoarele construcții. Subunitatea funcțională alocată acestuia va fi de utilitate publică, fără a fi însă cedată domeniului public. Acesta nu va fi separat de restul platofrmelor de incintă prin denivelări sau orice alte mijloace.

Adițional acestuia, în incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate, pentru asigurarea accesului la construcții și locurilor de parcare. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate. Aferent unității funcționale SP-A se va realiza și o cale de circulație pietonală.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de amplasare în incinta studiată prin documentația P.U.Z. Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este de industrie nepoluantă și depozitare. Adițional, în incintă se pot realiza construcții și spații cu funcțiuni complementare – servicii și comerț, agrement.

Obiectivele propuse a se realiza în incintă sunt:

- amplasarea unei statii de distributie carburant;
- amenajarea unei intersecții cu DJ682 care sa deserveasca toate obiectivele propuse in incinta reglementata;
- amplasarea unor hale pentru industrie și depozitare, cu funcțiuni complementare admise;
- amplasarea unor terenuri de sport cu vestiare si grupuri sanitare;
- accese, platforme pentru circulatie trafic greu si parcare autoturisme si autocamioane;
- constructii si instalatii edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare bunei functionari a obiectivului.
- împrejuririle față de domeniul public și privat, din elemente cu înălțimea maximă de 2,50 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm;
- spații verzi amenajate (minim 20%).

Terenul pe care se dorește a fi făcută investiția are o formă dreptunghiulară cu laturile lungi orientate pe direcția NORD-SUD. Datorită vecinătății în partea de nord cu DJ682, a LEA care străbate terenul pe direcția EST-VEST și a vecinătății cu calea ferată DF2432 Arad-Periam în partea de sud, a fost necesară împărțirea terenului în unități

funcționale.

În partea de nord datorită limitei de protecție față de DJ682 de 22m din ax și a limitei de protecție LEA de 18m stânga/dreapta rezultă o porțiune fără construcții supraterane, pe care se va amenaja o intersecție cu intrare și ieșire stânga/dreapta, cu benzi de accelerare și decelerare, care să asigure accesul pe teren.

În partea de SUD există zona de siguranță de 20m din ax față de calea ferată, și zona de protecție de 100m de la limita cadastrală C.F.R.. Pe această porțiune este amenajată unitatea funcțională 3 – S.P. - A., spații verzi și agrement, cu suprafața de 6.420,00mp. Aici se propune amplasare de terenuri de sport și, imediat după zona de protecție de 100.00m, a unei construcții pentru vestiare.

În partea centrală a terenului există o porțiune fără restricții de construire. Aceasta, aflată de 52.75m față de DJ și 100.00m de limita cadastrală CFR, va fi împărțită în două unități funcționale:

- unitatea 1 - servicii, către D.J., cu suprafața de 1.215,00mp
- unitatea 2 – industrie și depozitare, în zona centrală, cu suprafața de 11.545,00mp

Pe lângă aceste unități funcționale, este delimitată și subunitatea funcțională Ccr 1, destinată drumului de incintă. În vederea asigurării accesului la toate viitoarele construcții, nu se vor edifica clădiri pe această subunitate. Drumul nu va fi separat de restul platformelor din incintă prin denivelări, borduri sau alte elemente asemănătoare.

În unitatea funcțională 1 va fi amplasată o stație distribuție carburanți. Aceasta va fi dotată cu depozite fixe, două rezervoare subterane de 75mc și două rezervoare subterane de 25mc, totalizând 200mc.

În subunitatea funcțională 2 vor fi amplasate construcții tip hală, cu destinația industrie nepoluantă, depozitare și funcțiuni complementare. Între și în jurul construcțiilor vor fi realizate platforme pentru trafic greu cu locuri de parcare și spații verzi.

a) Ocuparea admisă a terenului:

Pe parcelă vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice - zonificare anexat. Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea maximă de H = 10,00 m. Se va respecta retragerea construcțiilor pe parcele față de limitele impuse de DJ682, LEA și calea ferată DF2432 Arad-Periam.

Se vor crea zone de parcare amenajate pentru un minim necesar unei bune funcționări. Numărul de locuri de parcare necesar va fi determinat pe baza HGR 525/1996, și anume:

- pentru construcții cu destinația servicii și comerț:
 - un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până în 400mp
 - un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600mp
- pentru construcții cu destinația industrie nepoluantă și depozitare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- pentru construcții și amenajări cu destinația agrement:
 - un loc de parcare la 5 – 20 de utilizatori preconizați

Dotările tehnico-edilitare constau în: separator nisip și hidrocarburi pentru apele pluviale colectate de pe platforme și parcuri, cămine menajere pentru colectarea apelor menajere pentru fiecare obiectiv în parte; sistem de pompare ape uzate menajere; un foraj

pentru alimentarea cu apa menajera, bazin rezerva apa pentru incendiu cu casa pompe anexata si inel hidranti exteriori (daca este cazul), bazin retentie ape pluviale si bransament prin linii electrice subterane cu contoare individuale.

Se vor amenaja **spații verzi și plantate, un minim de 20% din suprafața incintei**, adică 4.900,00mp. Conform mobilării propuse, rezultă următoarele suprafețe de spații verzi, corespunzătoare celor 3 unități funcționale:

- unitate funcțională 1: 400,10mp
- unitate funcțională 2: 1.144,30mp
- unitate funcțională 3: 2.844,00mp

Adițional acestora, în incintă au mai fost prevăzute spații verzi cu suprafața de 2.547,60mp. Suprafața de spațiu verde totală, conform mobilării posibile prezentate, este de 6.936,00mp.

Indicatori de parcelă maximi:

- procentul de ocupare a terenului

unitate funcțională 1: **P.O.T. min**=(S_C/S_T)%=1.4%;**P.O.T.max**=(S_C/S_T)%=40 %

unitate funcțională 2: **P.O.T. min**=(S_C/S_T)%=1.4%;**P.O.T.max**=(S_C/S_T)%=40 %

unitate funcțională 3: **P.O.T. min**=(S_C/S_T)%=1.4%;**P.O.T.max**=(S_C/S_T)%=10 %

- coeficientul de utilizare a terenului

unitate funcțională 1: **C.U.T.** = (S_{CD} / S_T) = **0.8**

unitate funcțională 2: **C.U.T.** = (S_{CD} / S_T) = **0.8**

unitate funcțională 3: **C.U.T.** = (S_{CD} / S_T) = **0.1**

- regim înălțime: **P+1E**;

- înălțime maximă cornisă: **10m**;

Retrageri impuse:

La nivelul incintei:

- N: minim 18.00m fata de LEA, 22.00m fata de ax DJ682, cumulate rezultând 52.75m din DJ682

- S: minim 20.00m zona siguranta din ax cale ferata, 100.00m zona protectie de la limita zonei cadastrale C.F.R.

- E: minim 1.0m de la limita de proprietate

- V: minim 5.00m de la limita de proprietate pentru cladiri, 2.00m pentru constructii edilitare

La nivelul unităților funcționale:

1. Unitatea funcțională 1 – instituții și servicii

– spre nord – 52.75m retragere de la DJ, 0.00m retragere de la limita unității

– spre sud – 2.00m retragere de la limita unității

– spre est – 21.90m retragere de la limita de proprietate, 2.00m retragere de la limita unității

– spre vest – 5.00m retragere de la limita de proprietate și limita unității, 2.00m pentru construcții tehnico-edilitare

2. Unitatea funcțională 2 – unități industrie nepoluantă și depozitare

– spre nord – 5.00m retragere de la limita unității

– spre sud – 100.00m retragere față de limita de proprietate, 0.00m retragere față de limita unității

– spre est – 9.50m retragere față de limita de proprietate, 2.00m retragere față de limita unității

– spre vest – 5.00m retragere de la limita de proprietate și limita unității pentru clădiri, 2.00m pentru construcții tehnico-edilitare

3. Unitatea funcțională 3 – agrement

– spre nord – 0.00m retragere față de limita unității

– spre sud - 100.00m retragere față de limita de proprietate, 0.00m retragere față de

limita unității

- spre est – 1.00m retragere față de limita de proprietate și limita unității
- spre vest – 0.00m retragere față de limita de proprietate și limita unității

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil extravilan	24 500.00	100	0.00	0,00
2	Unitate servicii (IS)	0.00	0.00	1 215.00	4.95
3	Unitate industrie, depozitare (ID)	0.00	0.00	11 545.00	47.10
4	Unitate agrement (SP-A)	0.00	0.00	6 420.00	26.20
5	Circulații carosabile	0.00	0.00	2 835.00	11.60
6	Spatiu verde	0.00	0.00	2 485.00	10.15
TOTAL		24 500.00	100.00	24 500.00	100.00

Conform amplasării posibile a construcțiilor, prezentate în partea desenată, bilanțul teritorial în incintă este:

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil extravilan	24 500.00	100	0.00	0,00
2	Zona prestari servicii / comert	0.00	0.00	5 519.00	22.53
3	Circulatii / platforme	0.00	0.00	8 700.00	35.51
4	Zona echipari tehnico-edilitare	0.00	0.00	321.00	1.31
5	Agrement	0.00	0.00	3 024.00	12.34
6	Spatii verzi	0.00	0.00	6 936.00	28.31
TOTAL		24 500.00	100.00	24 500.00	100.00

b) Ocuparea interzisa a terenului:

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 10,00 m.
Nu se vor amplasa construcții de locuințe.

Nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor, păsărilor etc.
în vederea comercializării lor și nici desfășurarea activităților poluante în clădiri sau incintă.

Aspectul exterior al construcțiilor.

● Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

● Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țiglă.

● Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,40 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

● Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil

Solutia convenabila din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apa potabila pentru toate cerintele unor astfel de obiective este apa imbuteliata, iar pentru nevoi menajere se va realiza un foraj propriu de medie-mare adancime (80-100m). O dată cu extinderea rețelei de ape potabile pe direcția Arad-Zadăreni, în cazul în care este necesar și aceasta poate asigura debitul dorit, se va realiza și bransamentul obiectivelor propuse la această rețea.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor - si anume: nevoi menajere (grupuri sanitare, dusuri, oficiu), spalat pardoseli.

Dotarile general prevazute sunt:

-vestiar cu cabina de dus ;

-grup sanitar cu lavoar, WC ;

Apa calda menajera se va produce local, intr-un boiler electric.

Rezerva de incendiu se asigura local;

Necesarul de apă în scop potabil și menajer

Necesarul de apa se calculeaza in functie de necesitati pentru fiecare zona in parte.

1. BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

Pentru alimentarea cu apa rece a obiectivelor se propune realizarea unui foraj de mare adancime (80-110 metri). Apa de la foraj va fi inmagazinata in rezervoare tampon (200-500l) aferente fiecarui obiectiv in parte iar de la acestea, printr-un sistem local de ridicare a apei reci (tip hidrofor) se vor alimenta instalatiile interioare ale fiecarui obiectiv propus in parte. O dată cu extinderea rețelei de ape potabile pe direcția Arad-Zadăreni, în cazul în care este necesar și aceasta poate asigura debitul dorit, se va realiza și bransamentul obiectivelor propuse la această rețea.

UNITATE 1 – STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANT

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru un numar de 55 de persoane (2 angajati pentru activitatile din birouri, 3 angajati pentru asigurarea serviciilor si 50 clienti pe zi) si pentru necesarul de apa productiei, rezultand un necesar anual de circa 310 mc.

Pentru alimentarea cu apa rece a obiectivelor se propune realizarea unui foraj de mare adancime (80-110 metri). Apa de la foraj va fi inmagazinata in rezervoare tampon aferente fiecarui obiectiv in parte iar de la acestea, printr-un sistem local de ridicare a apei reci (tip hidrofor) se vor alimenta instalatiile interioare ale fiecarui obiectiv propus in parte.

1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

- 3 persoane x 10 l/omxsch. + 2 persoane x 20 l/omxsch. + 50 persoane x 10l/omxzi = 570 l/zi

$N = 570 \text{ l/zi} = 0,57 \text{ mc/zi}$

debit zilnic mediu

$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 0,57 \text{ mc / zi}$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,15 \times 0,57 = 0,66 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2 \times 0,66 = 0,055 \text{ mc/h}$$

1.3. Apa pentru spalarea pardoselilor

Se considera spalarea zilnica a unei suprafete cu o norma de 1l/mp/zi

debit zilnic mediu

$$Q_{2 \text{ zi med}} = 200 \times 1 = 200 \text{ l/zi} = 0,20 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{2 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{2 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 0,20 = 0,23 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{2 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2 \times 0,23 = 0,019 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = Q_{1 \text{ zi med.}} + Q_{2 \text{ zi med}} = 0,77 \text{ mc/zi} = 0,009 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 0,89 \text{ mc/zi} = 0,010 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max}} = Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 0,074 \text{ mc/h} = 0,205 \text{ l/s}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem:

$$Q_{zimed_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 0,77 = 0,825 \text{ mc/zi} = 0,009 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 0,89 = 0,953 \text{ mc/zi} = 0,011 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{oramax_FINAL}} = K_s \times K_p \times Q_{\text{oramax}} = 1,02 \times 1,05 \times 0,074 = 0,079 \text{ mc/h} = 0,021 \text{ l/s}$$

2. SURSA DE APA

1. Sursa de apa (forajul sau alimentarea dintr-un bazin tampon) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent birourilor si zonei destinate serviciilor (daca este cazul si pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu):

$$Q_{\text{brans.}} = Q_{\text{or.max}} = 0,021 \text{ l/s} = 0,076 \text{ mc/h.}$$

2. Statia de pompare incendiu trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent statiei de carburanti, plus debitul de unui incendiu exterior ($Q_{ie} = 5,0 \text{ l/s}$).

$$Q_{ie} = 5,0 \text{ l/s} = 18 \text{ mc/h}$$

UNITATE 2 – UNITĂȚI INDUSTRIE, DEPOZITARE

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru un numar de 80 de persoane (20 angajati pentru activitatile din birouri si 60 angajati productie) si pentru necesarul de apa productiei, rezultand un necesar anual de circa 2100 mc.

1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$- 60 \text{ persoane} \times 50 \text{ l/omxsch.} + 20 \text{ persoane} \times 20 \text{ l/omxsch.} = 3400 \text{ l/zi}$$

$$N = 3400 \text{ l/zi} = 3,40 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 3,40 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{\text{zi med.}} = 1,15 \times 3,40 = 3,91 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max}} = 1/24 \times K_o \times Q_{\text{zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 3,91 = 0,325 \text{ mc/h}$$

1.3. Apa pentru spalarea pardoselilor

Se considera spalarea zilnica a unei suprafete cu o norma de 1l/mp/zi

debit zilnic mediu

$$Q_{2 \text{ zi med}} = 2000 \times 1 = 2000 \text{ l/zi} = 2,00 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{2 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{2 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 2,00 = 2,30 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{2 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{\text{zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 2,30 = 0,191 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa:

$$Q_{\text{zi med}} = Q_{1 \text{ zi med.}} + Q_{2 \text{ zi med}} = 5,40 \text{ mc/zi} = 0,063 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{zi max}} = Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 6,21 \text{ mc/zi} = 0,072 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max}} = Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 0,516 \text{ mc/h} = 0,143 \text{ l/s}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem:

$$Q_{\text{zimed_FINAL}} = K_s \times K_p \times Q_{\text{zimed}} = 1,02 \times 1,05 \times 5,40 = 5,78 \text{ mc/zi} = 0,066 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{zimax_FINAL}} = K_s \times K_p \times Q_{\text{zimax}} = 1,02 \times 1,05 \times 6,21 = 6,65 \text{ mc/zi} = 0,076 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{oramax_FINAL}} = K_s \times K_p \times Q_{\text{oramax}} = 1,02 \times 1,05 \times 0,516 = 0,552 \text{ mc/h} = 0,153 \text{ l/s}$$

2. SURSA DE APA

1. Sursa de apa (forajul sau alimentarea dintr-un bazin tampon) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent birourilor si zonei destinate serviciilor (daca este cazul si pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu):

$$Q_{\text{brans.}} = Q_{\text{or.max}} = 0,153 \text{ l/s} = 0,552 \text{ mc/h.}$$

2. Statia de pompare incendiu trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent statiei de carburanti, plus debitul de unui incendiu exterior ($Q_{ie} = 20,0 \text{ l/s}$).

$$Q_{ie} = 20,0 \text{ l/s} = 72 \text{ mc/h}$$

2. BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE MENAJERA

Apele uzate menajer vor fi colectate pentru fiecare obiectiv in parte intr-un camin menajer, dupa care, prin intermediul conductelor din PVC-KG vor fi transportate spre un camin de colectare general in interiorul caruia va fi montat un sistem de pompare ape uzate menajere (SPM). Sistemul de pompare ape uzate va fi prevazut cu tocator si se recomanda ca acest sistem sa fie dotat cu o pompa principala si cu o pompa de rezerva

de aceeași capacitate ca și cea principală.

De la stația de pompare propusă, apele menajere vor fi pompate și transportate prin intermediul conductelor din PE-HD (sub presiune) până la un punct de racord al instalației de canalizare existentă.

Având în vedere că sistemul de canalizare existent care va prelua și apele uzate menajere ale obiectivelor propuse în prezentul PUZ este un sistem sub presiune, soluția tehnică finală se va lua printr-un proiect tehnic elaborat ulterior acestei documentații. Soluția tehnică va trebui agreată de operatorul rețelei existente de canalizare.

UNITATE 1 – STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANT

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_{U_{zi\ mediu}} = Q_{zi\ med} = 0,825 \text{ mc/zi} = 0,009 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{zi\ max}} = Q_{zi\ max} = 0,953 \text{ mc/zi} = 0,011 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{orar\ max}} = Q_{orar\ max} = 0,079 \text{ mc/h} = 0,021 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere de la fiecare obiectiv (anexa birouri în acest caz), vor fi colectate pentru fiecare obiectiv în parte într-un camin menajer, după care, prin intermediul conductelor din PVC-KG vor fi transportate spre un camin de colectare general în interiorul caruia va fi montat un sistem de pompare ape uzate menajere (SPM). Sistemul de pompare ape uzate va fi prevăzut cu tocat și se recomandă ca acest sistem să fie dotat cu o pompă principală și cu o pompă de rezervă de aceeași capacitate ca și cea principală. De asemenea, apele pluviale rezultate de pe platforme se vor trece în prealabil printr-un separator hidrocarburi.

UNITATE 2 – UNITĂȚI INDUSTRIE, DEPOZITARE

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_{U_{zi\ mediu}} = Q_{zi\ med} = 5,78 \text{ mc/zi} = 0,066 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{zi\ max}} = Q_{zi\ max} = 6,65 \text{ mc/zi} = 0,076 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{orar\ max}} = Q_{orar\ max} = 0,552 \text{ mc/h} = 0,153 \text{ l/s}$$

Pentru fiecare obiectiv al zonei 2 (pentru fiecare din cele 3 hale și respectiv zona de agrement) se vor considera următoarele debite de canalizare menajera:

$$Q_{U_{zi\ mediu}} = Q_{zi\ med} = 1,445 \text{ mc/zi} = 0,0167 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{zi\ max}} = Q_{zi\ max} = 1,6625 \text{ mc/zi} = 0,0192 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{orar\ max}} = Q_{orar\ max} = 0,138 \text{ mc/h} = 0,0383 \text{ l/s}$$

3. BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE PLUVIALA

Se propune realizarea bazin de colectare a apelor convențional curate. Ulterior aceste ape convențional curate se vor utiliza la udatul spațiilor verzi, spălarea platformelor și întreținerea zonei de agrement. De asemenea, apele pluviale rezultate de pe platforme se vor trece în prealabil printr-un separator hidrocarburi.

2. Debitul de apă pentru canalizare pluvială – pentru zona 1 și zona 2 se determină conform STAS 1846/90:

$$Q_c = m \times S \times \Phi \times i \text{ [l/s]} \text{ în care:}$$

$$m = 0,8; S = \text{suprafața de calcul:}$$

$$S_1 = \text{supraf. construită} = 8864 \text{ mp} = 0,8864 \text{ ha;}$$

$$S_2 = \text{drumuri și platforme (industrie/depozitare)} = 8700 \text{ mp} = 0,87 \text{ ha,}$$

$$S_3 = \text{spații verzi} = 6936 \text{ mp} = 0,6936 \text{ ha,}$$

$$\Phi = \text{coeficient de scurgere: } \Phi_1 = 0,95; \Phi_2 = 0,70; \Phi_3 = 0,15;$$

i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul, care este 1/1. și durata teoretică a ploii de calcul t .

$$Q_c = 0,8 \times (0,8864 \times 0,95 + 0,8700 \times 0,70 + 0,6936 \times 0,15) \times 190 = 236,37 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperis si platforme se vor deversa partial in zona verde, partial se vor utiliza pentru zona de agrement, stropitul zonelor verzi si pentru spalarea platformelor. In acest sens vor fi colectate într-un bazin colectare ape conventional curate, dupa ce in prealabil au fost trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Apa tehnologică

Nu este cazul.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a obiectivului propus sunt necesare urmatoarele lucrari:

- realizarea unui bransament electric din LEA care strabate parcela studiata.
- realizarea unui post electric de transformare P.T.A. 20/0,4KV, P=400KVA;
- realizarea racordului electric subteran de 0,4KV de la P.T.A. 20KV pana la punctul de masurare a energiei electrice, pentru fiecare obiectiv in parte.
- realizarea instalatiei interioare de energie electrica, de 0,4KV, pentru fiecare obiectiv in parte.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de masura și protecție trifazat prevăzut în incinta obiectivului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrica, întocmirea proiectului tehnic și pentru executia racordului de 20KV și PTA 20/0,4KV beneficiarul se va adresa către S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.

4. BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

$P_{totala \text{ zona servicii}} = 250 \text{ kW}$; $P_{tot.illum.ext.} = 0,25 \text{ kW} \times 15 \text{ corpuri illum.} = 3,75 \text{ kW}$;

$P_{tot.esitmat} = 255 \text{ kW}$

5. BREVIAR DE CALCUL ENERGIE TERMICA

Evaluare putere electrica totala necesara pentru asigurarea necesarului de incalzire, racire si preparare apa calda de consum:

$P_{totala \text{ zona servicii}} = 1000 \text{ kW termici}$

Acoperirea necesarului de incalzire și racire se va face cu centrale de tratare aer sau aeroterme pentru spațiile industriale și respectiv unitati de aer conditionat ce functioneaza în regim pompa de caldura pentru spațiile de birouri. Prepararea apei calde de consum se va face cu ajutorul unei centrale termice sau boilere electrice de capacitate de capacitate 10 l/min.

3.6.4. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente în zona(ROMTELECOM, RDS, etc.).

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii. Se propune un sistem de furnizare centralizata a energiei

termice, si anume: se va prevedea montarea unei centrale termice pe combustibil solid sau curent, care va produce atat agentul termic pentru incalzire cat si apa calda necesara utilizarilor menajere pentru grupurile sanitare, vestiare, etc, pentru fiecare obiectiv in parte.

3.6.6. Alimentarea cu gaze

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice nu este necesara si nici posibila momentan in zona neexistand retea de furnizare.

3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

3.7. Protectia mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei statii de distributie carburanti si zona functiuni mixte si amenajarea unei intersectii cu banda de decelerare, fara posibilitati de poluare. Activitatea desfasurata va fi diversa, fiecare spatiu va fi dotat cu utilajele si aparatura necesara unei bune functionari, si zona administrativa ce va contine vestiare cu grupuri sanitare, sala de mese pentru angajati, birourile angajatilor, contabilitate si conducere, grupuri sanitare, vestiare si alte functiuni complementare: zona recreere, server, arhiva etc.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în extravilanul localitatii, actualmente teren arabil.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

- apele menajere sunt dirijate spre rețeaua de canalizare existentă de-a lungul DJ682;

- apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele și epurate prin intermediul unui separator de nisip si hidrocarburi, si colectate intr-un bazin, ulterior putand fi folosite pentru irigatii.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 25% din suprafata fiecarei parcele.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate in posibile activitati ce se vor desfasura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere de la bucătării vor fi colectate în europubele;

- piesele de schimb și substanțele de gresaj vor fi depozitate în camere de

staționare (containere-magazie).

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor : nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor : nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor : nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu : nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor : nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat : nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional : nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În vederea facilitării prevederii și urmării realizării obiectivelor de utilitate publică, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire obiectiv	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
1.	Dotări tehnico-edilitare – post trafo	local	16.00mp
2.	Dotări tehnico-edilitare – stație pompare ape menajere	local	8.00mp
3.	Căi de comunicație – drum de incintă	local	2 835.00mp

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Datorită poziției terenului în apropierea intravilanului orașului Arad, a poziției față de DJ682 și a distanței față de Autostrada A1 (aproximativ 4 km), zona este favorabilă în ceea ce privește trecerea în intravilanului construit, putând fi privită ca extindere de servicii a localității.

Considerăm că terenul studiat are un optim potențial de dezvoltare pentru Orașul Arad prin realizarea unui cadru nou construit.

Această activitate are o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă și prin creșterea veniturilor administrației locale prin taxarea și impozitarea terenurilor construcțiilor viitoare.

Proiectant
S.C. STUDIO M S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea SOIMA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. "STATIE DISTRIBUTIE CARBURANT SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE" extravilan Oras ARAD, jud. ARAD

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- 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;
- Ridicarea topografică executată de S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.;

3. Domeniul de aplicare

Conform prevederilor legislației în vigoare, în special H.G. 525/1996 și Legea nr. 350/2001, republicată, prezenta documentație și regulamentul aferent stabilesc contextul general, dar și locul în care se poate demara și finaliza investiția din tema de proiectare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse;

art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată la nivel orășenesc;

- apele menajere – vor fi colectate pentru fiecare obiectiv în parte într-un camin menajer, după care, prin intermediul conductelor din PVC-KG vor fi transportate spre un camin de colectare general în interiorul căruia va fi montat un sistem de pompare ape uzate menajere (SPM). De la stația de pompare propusă, apele menajere vor fi pompate și transportate prin intermediul conductelor din PE-HD (sub presiune) până la un punct de racord al instalației de canalizare existentă.

- apele pluviale colectate de pe suprafața construcțiilor vor fi descarcate parțial în zona verde din incinta obiectivului și parțial colectate prin realizarea unui sistem de jgheaburi, burlane și conducte perimetrice, acestea se vor colecta și se vor conduce un bazin de colectare ape convențional curate, ulterior fiind folosite pentru irigații.

- apele pluviale colectate de pe suprafața căilor de acces auto și a parcajelor se vor colecta prin realizarea unui sistem de colectoare (rigole, geigere) și conducte, acestea se vor colecta și se vor conduce spre un bazin de colectare ape convențional curate, după ce în prealabil au fost trecute printr-un separator de nisipuri și hidrocarburi, ulterior fiind folosite pentru irigații.

- vor fi amenajate spații verzi (minim 25%);

art. 2. Relevanța planului privind păstrarea și protejarea patrimoniului construit:

În cazul în care, pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. În vederea continuării lucrărilor se va asigura supravegherea arheologică pe durata lucrărilor, de către persoane autorizate, pe bază de contract și conform unui aviz de descărcare arheologică eliberat anterior continuării lucrărilor.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 03/06.01.2017 eliberat de Administrația Națională „Apele Române”, și anume:

– pentru realizarea forajului de adâncime medie (pentru alimentarea cu apă potabilă a 135 persoane) se va întocmi studiu hidrogeologic expertizat

– la următoarea fază de elaborare a proiectului, se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmite conform Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 799/2012, avizul de gospodărire a apelor, faza D.T.A.C.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 22098/766 din 16.09.2016 eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, și anume:

- respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 12m, respectiv cota absolută maximă de 123,47m (111,47m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat +12m înălțimea maximă a construcțiilor)
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- utilizarea de instalații și procese tehnologice 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

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 7/5/1166 din 31.10.2016 eliberat de Ministerul Transporturilor, Compania Națională de Căi Ferate „CFR”, și anume:

– beneficiarul va respecta Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, care instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limită de 20.00m măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate. Conform art. 29,

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zonă de siguranță și zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului

(3) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

– la trasarea împrejuririi spre calea ferată nu se va încălca zona cadastrală CFR

– CNCF „CFR” S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produce de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică

– suntem de acord cu propunerea de amplasare a terenurilor de sport la distanța de 22-24m față de axul liniei ferate 219 Arad – Periam

– nu suntem de acord cu înființarea de noi treceri de nivel

– sistematizarea verticală a terenului se va proiecta în așa fel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre calea ferată

– la faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară se va solicita acordul M.T. și avizul CFR, în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. 158/1996

– se vor respecta prevederile din documentul de avizare nr. 3/9/1/CTE/619/06.10.2016 al CTE – Sucursala Regionala CF Timișoara și procesul verbal nr. 129/18.08.2016 al comisiei întrunită la fața locului – secția L3 Timișoara

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 12269 din 21.09.2016 eliberat de Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri din cadrul Consiliului Județean Arad, și anume:

- accesul carosabil din DJ 682, km 102+092 stânga, la obiectivul menționat în documentație, se va face prin amenajarea unei intersecții în „T” și realizarea unor benzi pentru virajul la stânga/dreapta, racordarea la carosabil cu pane de racord, conform „Normelor privind amenajarea intersecțiilor la nivel, indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic

Rutier, anul VI, nr. 4/2010”

- se vor reface marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv, semnalizarea verticală conform STAS 1848-1/2011 și semnalizarea orizontală, conform STAS 1848-7/2015
- se vor asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean.
- structura rutieră pentru lărgire este proiectată în corelare cu lucrările de reabilitare a drumului județean DJ682 între km 100+080 – km 117+080
- pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30m de la marginea părții carosabile a drumului județean
- lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.
- pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate nici un fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.
- împrejmuirea obiectivului se va realiza în afara zonei de siguranță a drumului județean
- pe parcursul executării lucrării se vor respecta „Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, nr. 1112/411/2000
- înainte de începerea execuției lucrărilor va fi convocat un reprezentant al Consiliului Județean Arad, serviciul ADP, pentru întocmirea procesului verbal de predare – primire amplasament
- pentru ocuparea terenului din ampriza și zona de siguranță a drumului județean necesare realizării accesului din drumul județean la obiectiv, se va încheia contract de închiriere/concesiune, între C.J.A. Și beneficiar, conform Hotărârii C.J.A. nr. 219 din 25.09.2015

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 656 din 14.07.2016 eliberat de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, și anume:

- realizarea unui program de monitorizare a nivelului câmpului electromagnetic în apropierea acestei stații de bază de telefonie mobilă

art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor

La nivelul incintei, se vor respecta următoarele retrageri și aliniamente:

- retragere minimă de 22m din ax DJ 682 și respectarea avizului administratorului de drumuri (Consiliul Județean) de a nu se amplasa construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30m de la marginea părții carosabile a DJ;
- retragere minima 18m stanga-dreapta fata de LEA existenta
- in partea de sud a sitului se vor respecta zona de siguranta de 20m si zona de protectie de 100m fata de linie CFR;
- fata de limita de proprietate nordica se va respecta o retragere de minim 52.75m (retragerea fata de DJ cumulata cu retragerea fata de LEA)
- fata de limita de proprietate vestică se va respecta o retragere de minim 5.00m
- fata de limita de proprietate estica se va pastra o retragere de minim 1.50m

- fata de limita de proprietate sudica se va pastra o retragere de minim 100.00m. Pe aceasta retragere este permisa amplasarea de constructii tehnico-edilitare si destinate agrementului

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Pe retragerile față de DJ și calea ferată este permisă amplasare construcțiilor tehnico-edilitare.

La nivelul unităților funcționale se vor respecta următoarele retrageri:

1. Unitate funcțională 1 – instituții și servicii

- spre nord – 52.75m retragere de la DJ, 0.00m retragere de la limita unității
- spre sud – 2.00m retragere de la limita unității
- spre est – 21.90m retragere de la limita de proprietate, 2.00m retragere de la limita unității
- spre vest – 5.00m retragere de la limita de proprietate și limita unității, 2.00m pentru construcții tehnico-edilitare

2. Unitate funcțională 2 – unități industrie nepoluantă și depozitare

- spre nord – 5.00m retragere de la limita unității
- spre sud – 100.00m retragere față de limita de proprietate, 0.00m retragere față de limita unității
- spre est – 9.50m retragere față de limita de proprietate, 2.00m retragere față de limita unității
- spre vest – 5.00m retragere de la limita de proprietate și limita unității pentru clădiri, 2.00m pentru construcții tehnico-edilitare

3. Unitate funcțională 3 – agrement

- spre nord – 0.00m retragere față de limita unității
- spre sud - 100.00m retragere față de limita de proprietate, 0.00m retragere față de limita unității
- spre est – 1.00m retragere față de limita de proprietate și limita unității
- spre vest – 0.00m retragere față de limita de proprietate și limita unității

Prin modalitatea de amplasare a construcțiilor nu se va bloca accesul la clădirile aferente nici unei subunități funcționale.

art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se impune orientarea înspre sud a spațiilor aferente zonei administrative.

art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate al administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen.

Se va respecta retragerea minimă de 22m din ax DJ 682 și avizului administratorului de drumuri (Consiliul Județean) de a nu se amplasa construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30m de la marginea părții carosabile a DJ;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 7. Circulații, accese.

Circulațiile în zona studiată se efectuează prin drumurile deja existente și/sau prin cele propuse; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția

civilă; se va asigura zona de protecție și accesibilitatea pe două laturi.

Execuția acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiva anterior deciziei.

Facilitarea accesului forțelor de intervenție la cel puțin două fațade.

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; accesul în perimetru se face din DJ 682.

Se propune amenajarea unei intersecții cu banda de decelerare stanga/dreapta pentru accesul pe parcela.

Drumul marcat pe planșă cu Ccr 1, amenajat pentru trafic greu va asigura accesul la viitoarele construcții. Subunitatea funcțională alocată acestuia va fi de utilitate publică, fără a fi însă cedată domeniului public. Acesta nu va fi separat de restul platofrmelor de incintă prin denivelări sau orice alte mijloace.

Adițional acestuia, în incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate., pentru asigurarea accesului la construcții și locurilor de parcare. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate. Aferent unității funcționale SP-A se va realiza și o cale de circulație pietonală.

art. 8. Staționări

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc.).

Suprafețele de staționare necesare sunt incluse în platformele betonate și parcarile amenajate conform planșei 02 S – reglementări urbanistice.

art. 9. Parcaje

Se vor crea zone de parcare amenajate pentru un minim necesar unei bune funcționări. Numărul de locuri de parcare necesar va fi determinat pe baza HGR 525/1996, și anume:

- pentru construcții cu destinația servicii și comerț:
 - un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până în 400mp
 - un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600mp
- pentru construcții cu destinația industrie nepoluantă și depozitare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- pentru construcții și amenajări cu destinația agrement:
 - un loc de parcare la 5 – 20 de utilizatori preconizați

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garare sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

art. 10. Circulația pietonală, trotuare, piste cicliști.

Se propune realizarea de trotuare în zona parcarilor adiacente zonei administrative pentru asigurarea legăturii cu accesul principal pentru fiecare parcela în parte.

Nu se propune realizarea de piste separate pentru cicliști, caile rutiere existente fiind considerate suficiente pentru acomodarea traficului ciclistilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețeaua de energie electrică, existența în zona și soluții de echipare în sistem individual pentru restul utilitatilor.

art. 11. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea amplasării construcțiilor și instalațiilor tehnologice se va putea realiza numai dacă există posibilitatea racordării la rețeaua de energie electrică.

Se poate realiza echiparea tehnico-edilitară și în sistem individual, în condiția respectării prevederilor Codului civil, a normelor sanitare și de protecția mediului.

art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Se propune realizarea de rețele tehnico-edilitare în sistem individual pentru alimentarea cu apă, canalizare menajera, canalizare pluvială, instalații de stingere incendiu și încălzire, cu respectarea normelor tehnice, sanitare, de protecția mediului și prevederile Codului civil, după caz, pentru fiecare parcelă în parte.

Soluția convenabilă din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apă potabilă pentru toate cerințele unor astfel de obiective este apa imbuteliată, iar pentru nevoi menajere se va realiza un foraj propriu de medie-mare adâncime (80-100m). O dată cu extinderea rețelei de ape potabile pe direcția Arad-Zadăreni, în cazul în care este necesar și aceasta poate asigura debitul dorit, se va realiza și bransamentul obiectivelor propuse la această rețea.

Apele uzate menajere vor fi colectate pentru fiecare obiectiv în parte într-un camin menajer, după care, prin intermediul conductelor din PVC-KG vor fi transportate spre un camin de colectare general în interiorul caruia va fi montat un sistem de pompare ape uzate menajere (SPM). Sistemul de pompare ape uzate va fi prevăzut cu tocat și se recomandă ca acest sistem să fie dotat cu o pompa principală și cu o pompa de rezervă de aceeași capacitate ca și cea principală.

De la stația de pompare propusă, apele menajere vor fi pompate și transportate prin intermediul conductelor din PE-HD (sub presiune) până la un punct de racord al instalației de canalizare existente.

Se propune realizarea bazin de colectare a apelor convențional curate. Ulterior aceste ape convențional curate se vor utiliza la udatul spațiilor verzi, spălarea platformelor și întreținerea zonei de agrement.

Pentru realizarea alimentării cu energie electrică a obiectivului propus sunt necesare următoarele lucrări:

- realizarea unui bransament electric din LEA care străbate parcela studiată.
- realizarea unui post electric de transformare P.T.A. 20/0,4KV, P=400KVA;
- realizarea racordului electric subteran de 0,4KV de la P.T.A. 20KV până la punctul de măsurare a energiei electrice, pentru fiecare obiectiv în parte.
- realizarea instalației interioare de energie electrică, de 0,4KV, pentru fiecare obiectiv în parte.

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta soluția

Lucrările de realizare de rețele tehnico-edilitare se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

Cheltuielile pentru racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de către beneficiar.

art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului. Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, după realizarea lor, intră în proprietatea publică indiferent de modul de finanțare.

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

art. 14. Condiții de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construite, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile

prevăzute de legislația în vigoare;

- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

art. 15. Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este în funcție de tipul procesului tehnologic, a instalațiilor și utilajelor folosite.

Regimul de înălțime maxim admis va fi **PARTER + 1 ETAJ**.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse - este stabilită la **H maxim 10,00 m**, local se poate depăși în situații deosebite impuse de necesități tehnologice.

art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje.

Se recomandă:

a) structura de rezistență:

- structura metalică grea – europrofile și/sau ușoară – zabrelită.
- structura beton armat și/sau precomprimat.

b) planșee: beton armat monolit, tablă cutată pe structură metalică;

c) învelițoare: panouri termoizolante, tablă, țigla ceramică pe șarpanta din lemn.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolante de calitate și cantitate corespunzătoare.

d) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet, covor PVC sau gresie în birouri și spații anexe;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătărie, băi;
- placaj faianț obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit (bucătărie, oficiu);
- tâmplării interioare – PVC, lemn sau aluminiu.

e) finisaje exterioare:

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

- Acoperișuri.

Se vor realiza învelițoare din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țigle.

- Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,40 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

art. 17. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita propusă.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru unitatea funcțională 1 – I.S. și unitatea funcțională 2 - I.D. este **P.O.T. (min/max)= 1.40% / 40%**. Procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru unitatea funcțională 3 – S.P. - A. este **P.O.T. (min/max)= 1.40% / 10%**

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis pentru unitatea funcțională 1 – I.S. și unitatea funcțională 2 - I.D. este **C.U.T. = 0.8**. Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis pentru unitatea funcțională 3 – S.P. - A. este **C.U.T. = 0.1**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

art. 18. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se vor realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991, republicată.

Se vor amenaja **spații verzi și plantate, un minim de 20% din suprafața incintei.**

Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Plantările de arbori – nu este cazul.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare îndeosebi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse, volumul și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

art. 19. Împrejurimi

Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Împrejurimile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție pentru circulația pietonală și auto.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,40 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent, având destinația de teren agricol cu interdicție de construire până la elaborare PUD sau PUZ.

art. 20. Funcțiunea dominantă a zonei: - I.D. - zonă industrie nepoluantă și depozitare

art. 21. Funcțiunile complementare admise ale zonei: instituții și servicii, agrement, comerț, stație distribuție carburanți

art. 22. Utilizări permise:

- industrie nepoluantă;
- depozitare;
- prestări servicii – stație distribuție carburanți;
- comerț
- agrement și sport
- echipare tehnico-edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte mobilier urban

art. 23. Utilizări permise cu condiții

Nu se vor autoriza construcții de locuințe provizorii și/sau definitive, cazare și alimentație publică, numai dacă acestea sunt direct necesare sau integrate în funcțiunea de bază.

art. 24. Interdicții permanente

- nu se vor desfășura activități poluante în clădiri sau incintă;
- nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene și liniei CFR;
- nu se vor realiza ferme agricole sau pentru creșterea animalelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

art. 25. Tipuri de zone și subzone funcționale

Zonificarea funcțională a extravilanului a fost exprimată grafic prin planșele care cuprind încadrarea în teritoriu și reglementări.

Instituții și servicii (I.S.)

I.S.1 - subunitate funcțională – unitate funcțională 1 – stație alimentare carburanți

Unități de producție și depozitare (I.D.)

I.D. 1 - subunitate funcțională - unitate funcțională 2 – hală industrie, depozitare

I.D. 2 - subunitate funcțională - unitate funcțională 2 – hală industrie, depozitare

I.D. 3 - subunitate funcțională - unitate funcțională 2 – hală industrie, depozitare

Echipe tehnico-edilitare (TE)

T.E.1 – subunitate funcțională – stație pompare ape menajere

T.E.2 – subunitate funcțională – post trafo;

T.E.3 – subunitate funcțională – foraj apă;

T.E.4 – subunitate funcțională – separator nisip și hidrocarburi;

T.E.5 – subunitate funcțională – bazin colectare ape convențional curate;

T.E.6 – subunitate funcțională – bazin incendiu;

Căi de comunicație (C)

Ccr 1- subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccr 2- subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccr 3- subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccp- subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație pietonale;

Spații plantate, agrement, sport

S.P.-A. 1 – subunitate funcțională – unitate funcțională 3 - vestiare;

S.P.-A. 2 – subunitate funcțională – unitate funcțională 3 – terenuri de sport;

S.P.-A. 3 – subunitate funcțională – unitate funcțională 3 – spații verzi amenajate;

S.P. 1 – subunitate funcțională – spații verzi amenajate;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

art. 26.

Funcțiunea principală a zonei este industrie nepoluantă și depozitare.

Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții.

De la data aprobării regulamentului, aceste prescripții trebuie respectate în toate etapele realizării investiției.

Calculul A.D., A.C. se face conform normativelor, cu respectarea legilor în vigoare.

art. 27. Prevederile actualului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant
S.C. **STUDIO M** S.R.L.

Întocmit,
Arh. Mircea SOIMA

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

BENEFICIAR: **MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA**
FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z.**
AMPLASAMENT: **MUN. ARAD – EXTRAVILAN, CF. Nr 328152 Arad**
DENUMIRE PROIECT: **P.UZ ȘI R.LU. AFERENT STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANT ȘI ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE**
PROIECTANT: **S.C. "STUDIO M" S.R.L**
PROIECT NR.: **450/2016**

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

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

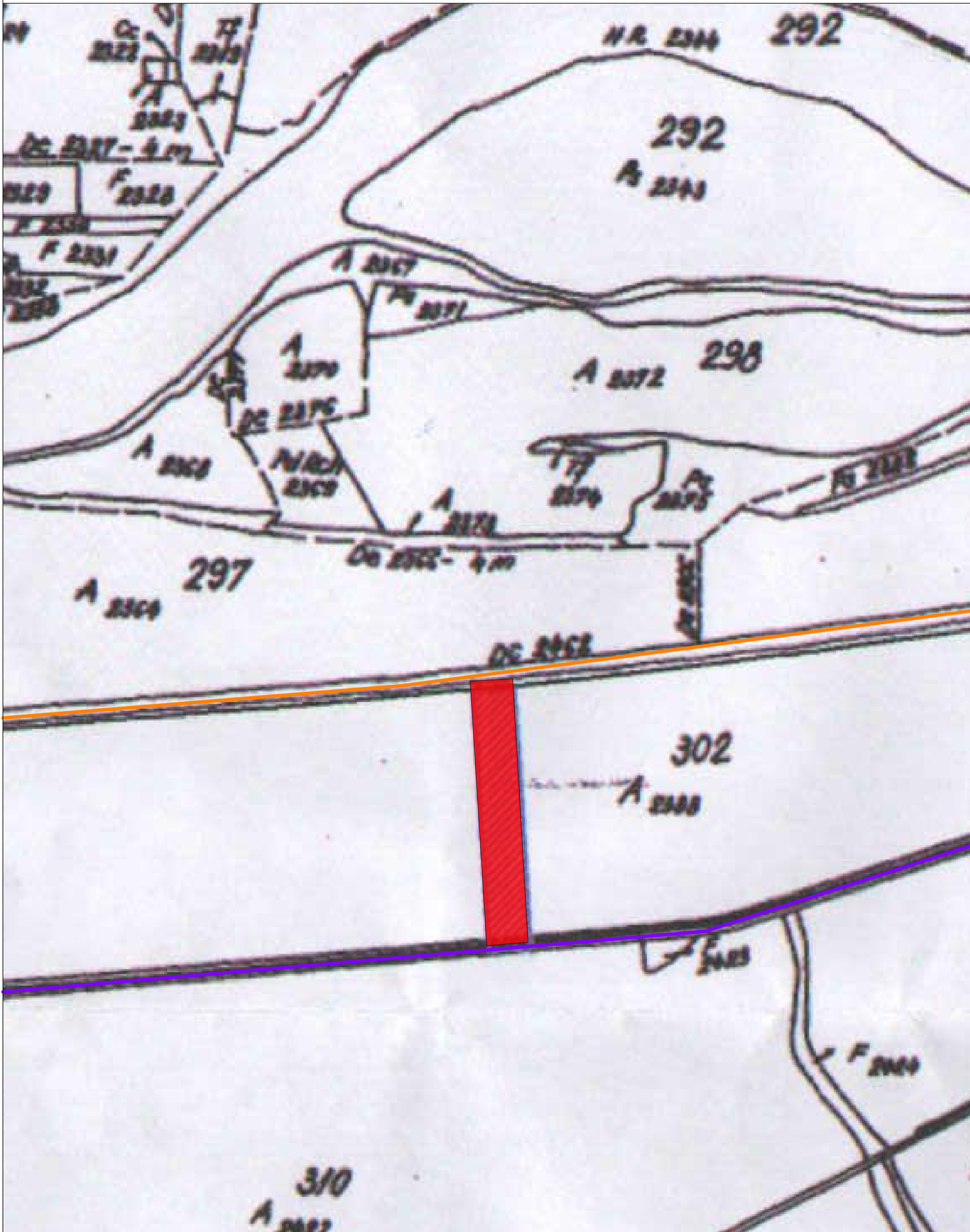
LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Realizare racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente și rețele de incintă	Iunie 2017 – Octombrie 2017	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Recepție lucrări tehnico-edilitare și intabulare în Cartea Funciară	Octombrie 2017 – Noiembrie 2017	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Sistematizarea verticală a terenului	Martie 2018	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Realizare racord la DJ 22 existentă, drumuri și platforme de incintă propuse	Martie 2018 – Mai 2018	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Recepție lucrări drumuri și întabulare în Cartea Funciară	Mai 2018 – Iunie 2018	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Edificare construcții noi	Iunie 2018 – Iunie 2019	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Amenajare spații verzi și plantate	Cu începere din iunie 2018	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din septembrie 2018	MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU și MARANDIUC ELENA – beneficiar P.U.Z.

Proiectant
S.C. STUDIO M S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea SOIMA


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

1:5 000



LEGENDA:

- teren studiat
- D.J.682
- D.F.2432


 P-ta Sporturilor, Nr. 8
 ARAD.
 cif. RO18621795
 JO2/784/2006
 tel. 0724/692511
 fax. 0357/414182;
 S.C. STUDIO M S.R.L.

BENEFICIAR: MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIUC ELENA

**P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE
CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE**

PR.NR.
450/2016

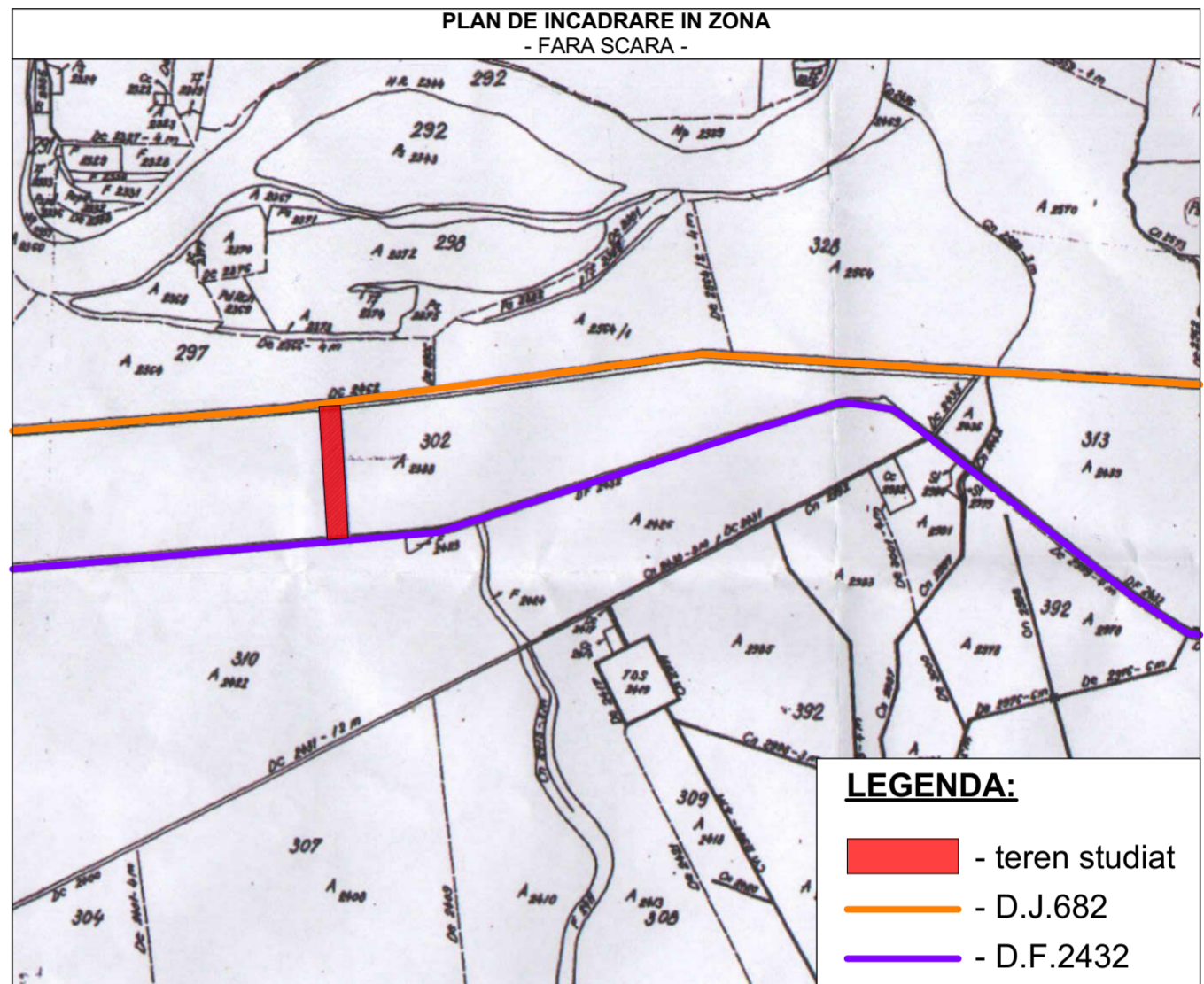
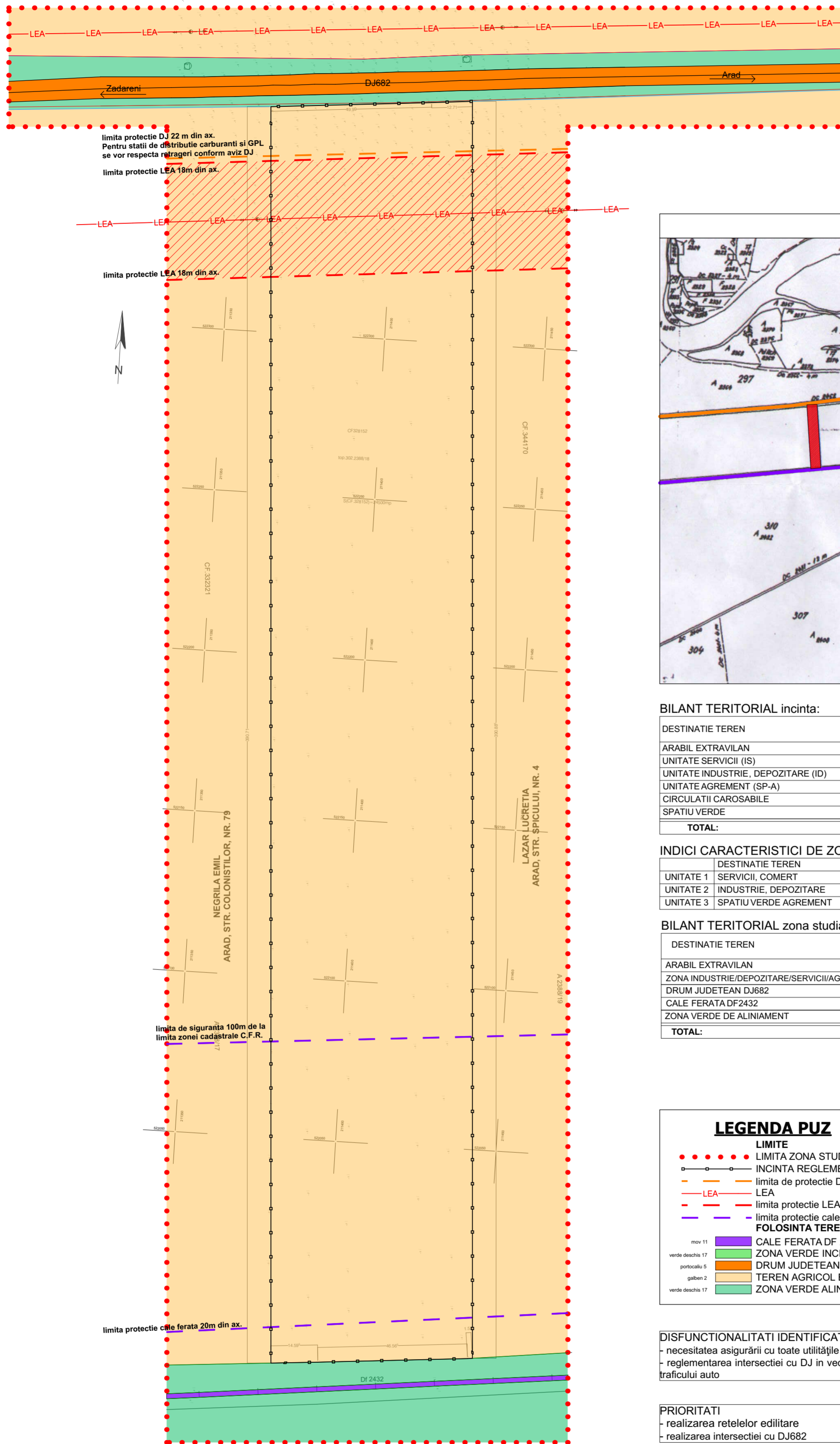
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:5.000
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	2016

EXTRAVILAN, JUD. ARAD
CF nr. 328152, ARAD

P.U.Z.

INCADRAREA IN ZONA

00 - S



LEGENDA:

- teren studiat
- D.J.682
- D.F.2432

BILANT TERITORIAL incinta:

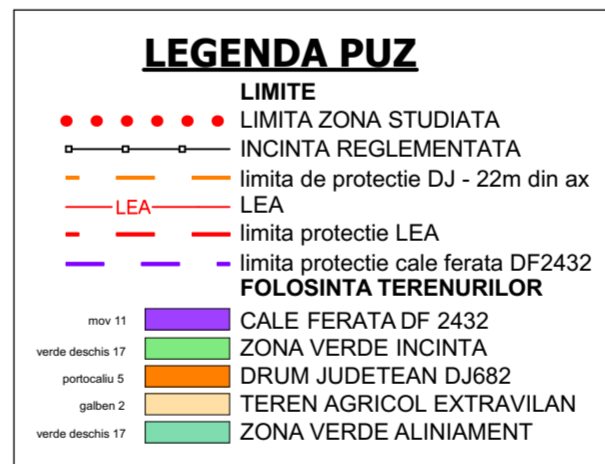
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
UNITATE SERVICII (IS)	0.00mp	0.00%	1 215.00mp	4.95%
UNITATE INDUSTRIE, DEPOZITARE (ID)	0.00mp	0.00%	11 545.00mp	47.10%
UNITATE AGREMENT (SP-A)	0.00mp	0.00%	6 420.00mp	26.20%
CIRCULATII CAROSABILE	0.00mp	0.00%	2 835.00mp	11.60%
SPATIU VERDE	0.00mp	0.00%	2 485.00mp	10.15%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

	DESTINATIE TEREN	P.O.T. min.	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. max.
UNITATE 1	SERVICII, COMERT	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 2	INDUSTRIE, DEPOZITARE	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 3	SPATIU VERDE AGREMENT	1.4%	10%	0.10	P	4 m.

BILANT TERITORIAL zona studiata:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	53 678.00mp	88.52%	29 128.00mp	48.04%
ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/AGREMENT	0.00mp	0.00%	24 500.00mp	40.40%
DRUM JUDETEAN DJ682	1 606.00mp	2.65%	2 688.00mp	4.43%
CALE FERATA DF2432	191.00mp	0.31%	191.00mp	0.31%
ZONA VERDE DE ALINIAMENT	5 165.00mp	8.52%	4 133.00mp	6.82%
TOTAL:	60 640.00mp	100.00%	60 640.00mp	100.00%



DISFUNCTIONALITATI IDENTIFICATE:

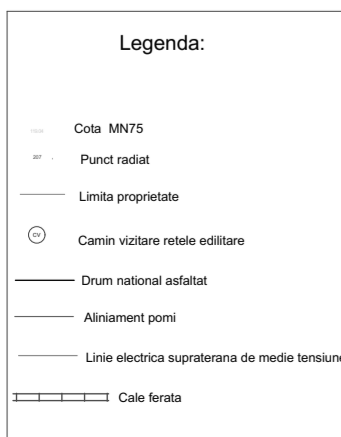
- necesitatea asigurării cu toate utilitățile urbane a incintei
- reglementarea intersecției cu DJ în vederea acomodării traficului auto

PRIORITATI

- realizarea rețelelor edilitare
- realizarea intersecției cu DJ682

BILANT TERITORIAL conform mobilare posibila incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
ZONA SERVICII/COMERT	0.00mp	0.00%	5 519.00mp	22.53%
CIRCULATII, PLATFORME	0.00mp	0.00%	8 700.00mp	35.51%
DOTARI	0.00mp	0.00%	321.00mp	1.31%
AGREMENT	0.00mp	0.00%	3 024.00mp	12.34%
SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	6 936.00mp	28.31%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%



Parcela (CF.328152)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522375.467	211422.775	12.709
2	522374.303	211410.119	49.994
3	522369.989	211360.311	390.747
4	521979.968	211384.117	14.599
5	521981.136	211368.669	46.571
6	521985.090	211445.072	1.531
7	521985.272	211446.592	390.921

S(CF.328152)=24499.85mp P=907.073m

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului - extravilan	Beneficiar
603	24500	Arad	Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena
Cartea funciara nr.	328152	UAT	Arad

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
302 2388/18	A	24500	extravilan viran , neimprejmuat
Total		24500	

B. Date referitoare la constructii

Nr. constr.	Cad constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD.
 cif. RO18621795
 10271842006
 tel. 0724/692511
 fax. 0357/414182;

STUDIO M S.R.L.

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA

BENEFICIAR: MARANDIU LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIU ELENA

P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE

PR.NR. 450/2016

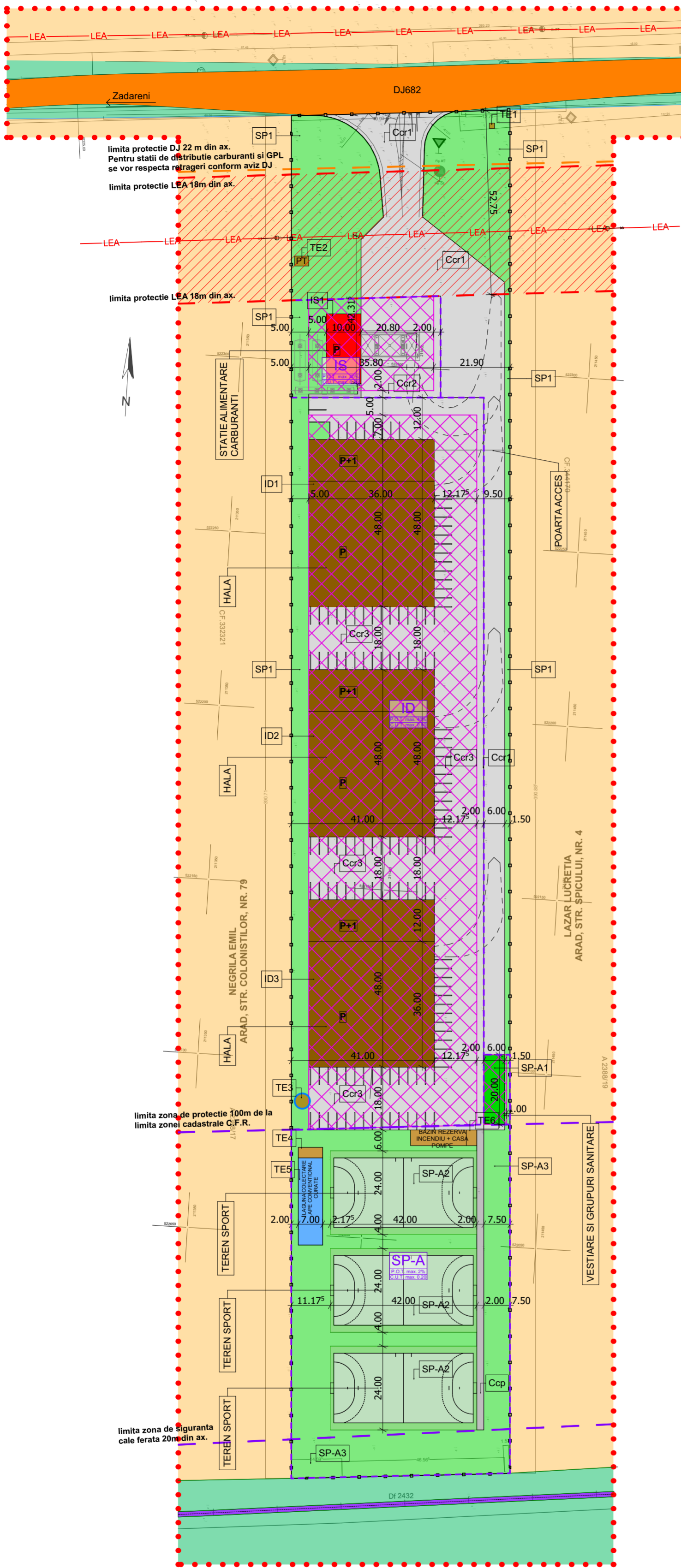
EXTRAVILAN, JUDD. ARAD
 CF nr. 328152, ARAD

SITUATIA EXISTENTA

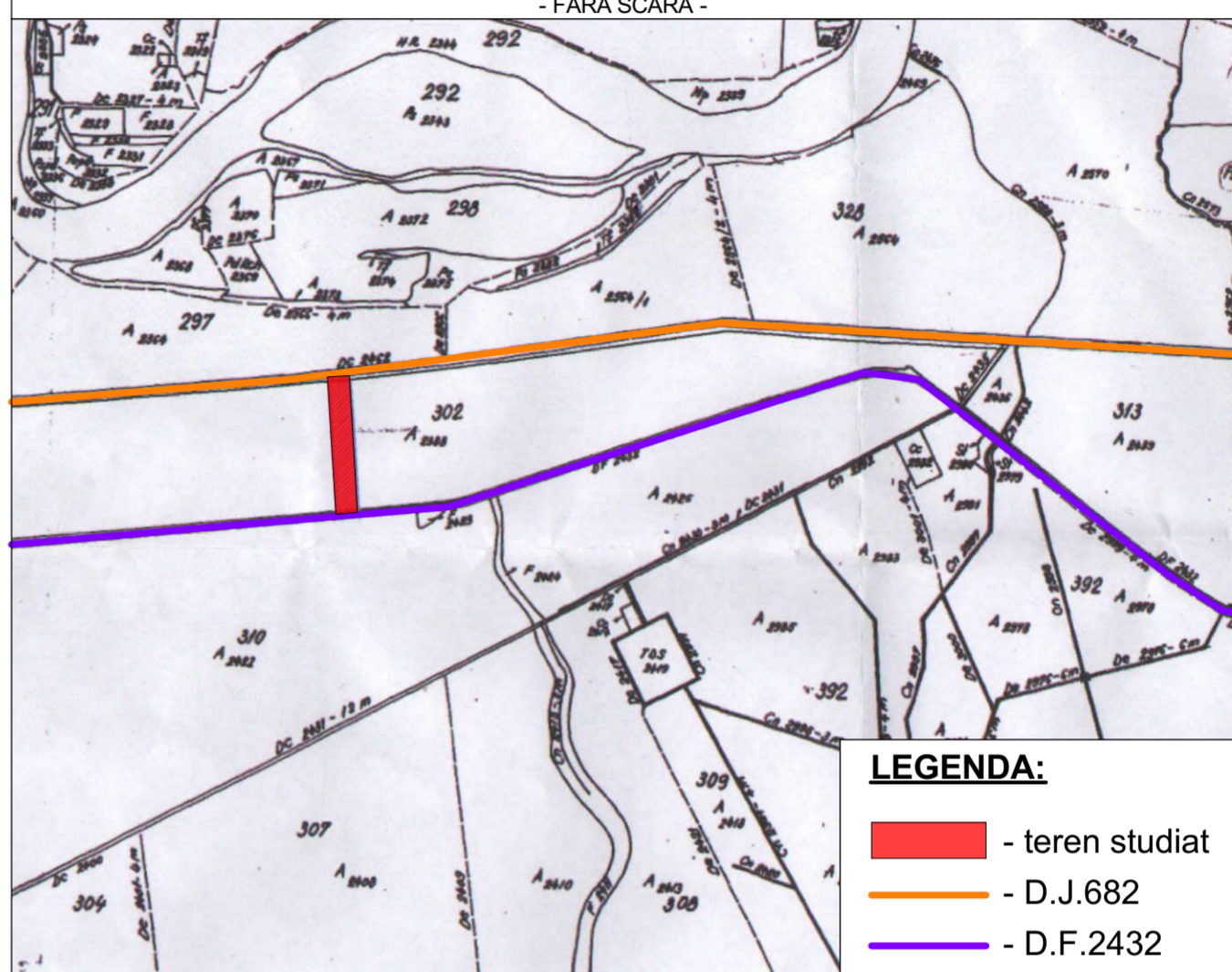
P.U.Z.

01 - S

Institiții și servicii (I.S.)
 I.S.1 - subunitate funcțională - unitatea 1 stație alimentare carburanți
Unități de producție și depozitare (I.D.)
 I.D. 1 - subunitate funcțională - unitatea 2 - hală industrie, depozitare
 I.D. 2 - subunitate funcțională - unitatea 2 - hală industrie, depozitare
 I.D. 3 - subunitate funcțională - unitatea 2 - hală industrie, depozitare
Echipare tehnico-edilitară (TE)
 T.E.1 - subunitate funcțională - stație pompare ape menajere
 T.E.2 - subunitate funcțională - post trafa
 T.E.3 - subunitate funcțională - foraj apă;
 T.E.4 - subunitate funcțională - separator nisip și hidrocarburi;
 T.E.5 - subunitate funcțională - bazin colectare ape convențional curate (pluviale);
 T.E.6 - subunitate funcțională - bazin incendiu;
Căi de comunicație (C)
 Ccr 1 - subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;
 Ccr 2 - subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;
 Ccr 3 - subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale;
 Ccp - subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație pietonale;
Spații plantate, agrement, sport
 S.P. - A 1 - subunitate funcțională - unitatea 3 - vestiare;
 S.P. - A 2 - subunitate funcțională - unitatea 3 - terenuri de sport;
 S.P. - A 3 - subunitate funcțională - unitatea 3 - spații verzi amenajate;
 S.P.1 - subunitate funcțională - spații verzi amenajate;



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 - FARA SCARA -



LEGENDA:

- teren studiat
- D.J.682
- D.F.2432

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
UNITATE SERVICII (IS)	0.00mp	0.00%	1 215.00mp	4.95%
UNITATE INDUSTRIE, DEPOZITARE (ID)	0.00mp	0.00%	11 545.00mp	47.10%
UNITATE AGREMENT (SP-A)	0.00mp	0.00%	6 420.00mp	26.20%
CIRCULATII CAROSABILE	0.00mp	0.00%	2 835.00mp	11.60%
SPATIU VERDE	0.00mp	0.00%	2 485.00mp	10.15%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

UNITATE	DESTINATIE TEREN	P.O.T. min.	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. max.
UNITATE 1	SERVICII, COMERT	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 2	INDUSTRIE, DEPOZITARE	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 3	SPATIU VERDE AGREMENT	1.4%	10%	0.10	P	4 m.

BILANT TERITORIAL zona studiata:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	53 678.00mp	88.52%	29 128.00mp	48.04%
ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/AGREMENT	0.00mp	0.00%	24 500.00mp	40.40%
DRUM JUDETEAN DJ682	1 606.00mp	2.65%	2 688.00mp	4.43%
CALE FERATA DF2432	191.00mp	0.31%	191.00mp	0.31%
ZONA VERDE DE ALINIAMENT	5 165.00mp	8.52%	4 133.00mp	6.82%
TOTAL:	60 640.00mp	100.00%	60 640.00mp	100.00%

LEGENDA PUZ

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - INCINTA REGLEMENTATA
 - subzona functionala
 - limita de protectie DJ - 22m din ax
 - LEA
 - limita protectie LEA
 - limita protectie cale ferata DF2432
- FOLOSINTA TERENURILOR**
- CONSTRUCTII INSTITUTII SI SERVICII (IS), posibilitate de amplasare
 - CONSTRUCTII PRODUCTIE SI DEPOZITARE (ID), posibilitate de amplasare
 - CONSTRUCTII AGREMENT (SP-A), posibilitate de amplasare
 - CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE (TE)
 - PLATFORME, PARCARI, TROTUARE (Cc)
 - CALE FERATA DF 2432
 - ZONA VERDE INCINTA (SP)
 - ZONA EDIFICABILA
 - DRUM JUDETEAN DJ682
 - TEREN AGRICOL EXTRAVILAN
 - ZONA VERDE ALINIAMENT
 - ZONA COLECTARE APE EPURATE
 - ACCES INCINTA

PROPUNERI VIZAND PROTECTIA MEDIULUI

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
 - apele menajere sunt dirijate spre rețeaua de canalizare existentă de-a lungul DJ682;
 - apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele și epurate prin intermediul unui separator de nisip și hidrocarburi, și colectate într-un bazin, ulterior putând fi folosite pentru irigații
 - vor fi amenajate spații verzi, un minim de 25% din suprafața fiecărei parcele.
 - piesele de schimb și substanțele de gresaj vor fi depozitate în camere de staționare (containere-magazie).
 - cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (containere-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.
LOCURI DE PARCARE
 Numărul de locuri de parcare necesar va fi determinat pe baza HGR 525/1996, și anume:
 - pentru construcții cu destinația servicii și comerț:
 · un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până în 400mp
 · un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600mp
 - pentru construcții cu destinația industrie nepoluantă și depozitare:
 · activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25mp
 · activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150mp
 · activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
 - pentru construcții și amenajări cu destinația agrement:
 · un loc de parcare la 5 – 20 de utilizatori preconizați

Funcțiunea dominantă a zonei: - I.D. - zona industrie nepoluantă și depozitare
Funcțiunile complementare admise ale zonei: instituiții și servicii, agrement, comerț, stație distribuite carburanți

Utilizări permise:
 - industrie nepoluantă
 - depozitare
 - prestări servicii – stație distribuite carburanți
 - comerț
 - agrement și sport
 - echipare tehnico-edilitară;
 - amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
Utilizări permise cu condiții
 Nu se vor autoriza construcții de locuințe provizorii și/sau definitive, cazare și alimentație publică, numai dacă acestea sunt direct necesare sau integrate în funcțiunea de bază.

Interdicții permanente
 - nu se vor desfășura activități poluante în clădiri sau incintă;
 - nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene și a liniei CFR;
 - nu se vor realiza ferme agricole sau pentru creșterea animalelor.

BILANT TERITORIAL conform mobilare posibila incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
ZONA SERVICII/COMERT	0.00mp	0.00%	5 519.00mp	22.53%
CIRCULATII, PLATFORME	0.00mp	0.00%	8 700.00mp	35.51%
DOTARI	0.00mp	0.00%	321.00mp	1.31%
AGREMENT	0.00mp	0.00%	3 024.00mp	12.34%
SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	6 936.00mp	28.31%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%

- Legenda:**
- Cota MN75
 - Punct radiat
 - Limita proprietate
 - Camin vizitare retele edilitare
 - Drum national asfaltat
 - Aliniament pomi
 - Linie electrica supratrana de medie tensiune
 - Cale ferata

Parcela (CF.328152)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522375.467	211422.775	12.709
2	522374.303	211410.119	49.994
3	522369.989	211360.311	390.747
4	521979.968	211384.117	14.599
5	521981.136	211386.669	46.571
6	521985.090	211445.072	1.531
7	521985.272	211446.592	390.921

S(CF.328152)=24499.85mp P=907.073m

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului - extravilan	Beneficiar
603	24500	Arad	Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena
Cartea funciara nr.	328152	UAT	Arad

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
302 2388/18	A	24500	extravilan viran, neimprejuit
Total 24500			

B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

STUDIO M S.R.L.
 P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD.
 cif. RO18621795
 0027842006
 tel. 0724/692511
 fax. 0357/414182;

sef proiect Arh. SOIMA MIRCEA
proiectat Arh. SOIMA MIRCEA
redactat Arh. SOIMA MIRCEA

SCARA 1:1000
 2016

BENEFICIAR: MARANDIU LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIU ELENA

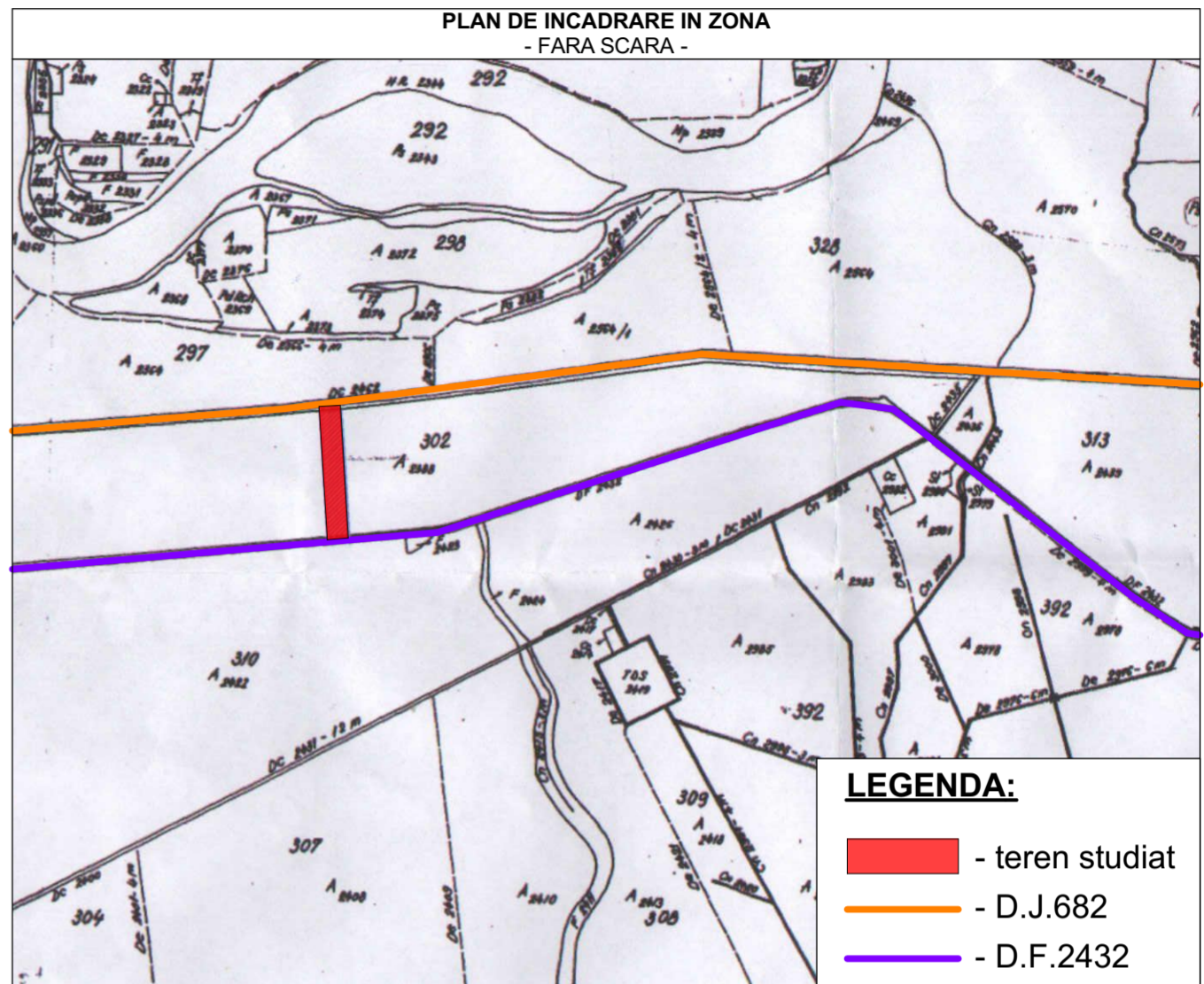
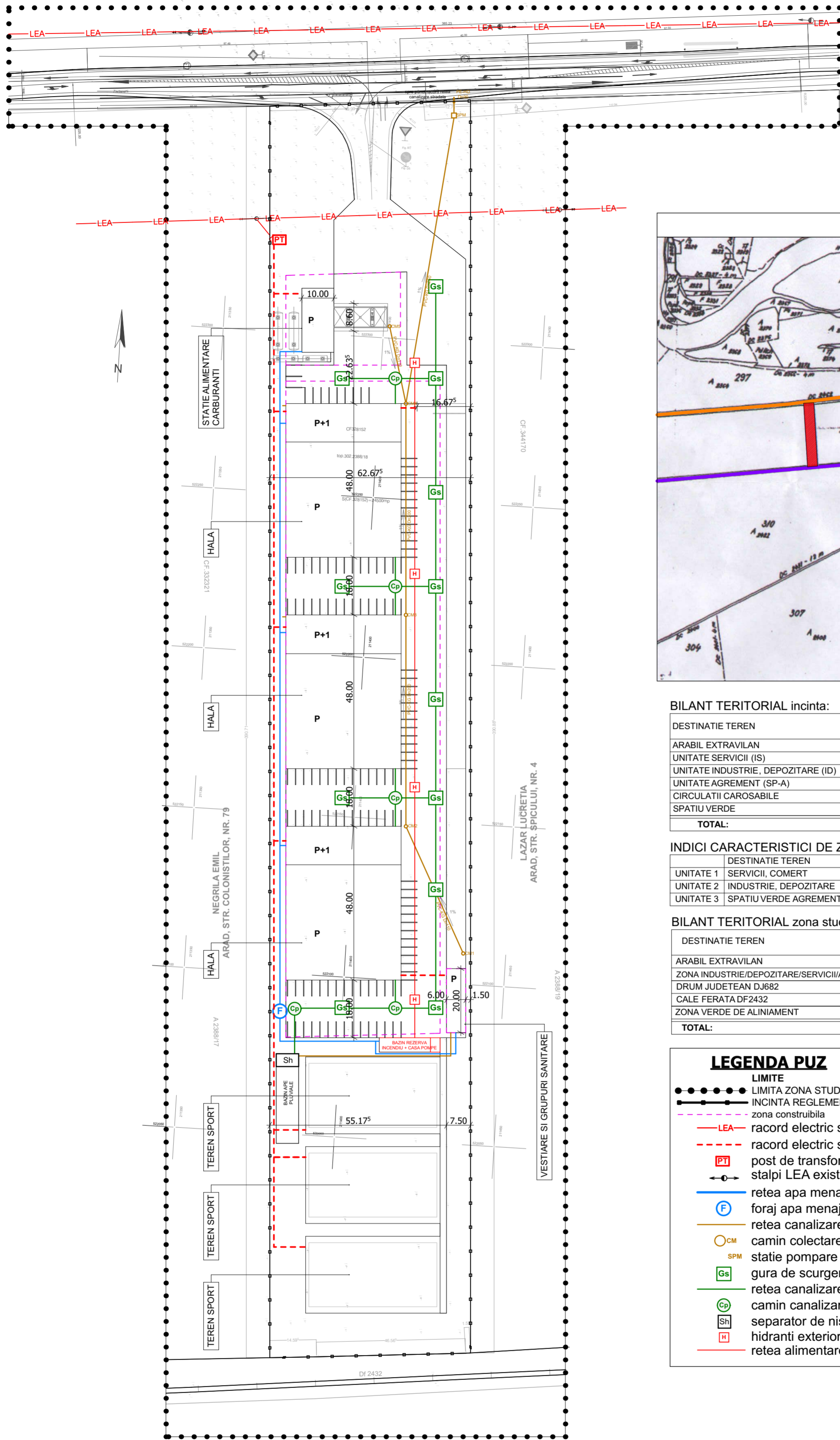
P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE

PR.NR. 450/2016

EXTRAVILAN, JUDD. ARAD CF nr. 328152, ARAD

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

P.U.Z. 02 - S



LEGENDA:

- teren studiat
- D.J.682
- D.F.2432

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
UNITATE SERVICII (IS)	0.00mp	0.00%	1 215.00mp	4.95%
UNITATE INDUSTRIE, DEPOZITARE (ID)	0.00mp	0.00%	11 545.00mp	47.10%
UNITATE AGREMENT (SP-A)	0.00mp	0.00%	6 420.00mp	26.20%
CIRCULATII CAROSABILE	0.00mp	0.00%	2 835.00mp	11.60%
SPATIU VERDE	0.00mp	0.00%	2 485.00mp	10.15%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

DESTINATIE TEREN	P.O.T. min.	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. comisa
UNITATE 1 SERVICII, COMERT	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 2 INDUSTRIE, DEPOZITARE	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 3 SPATIU VERDE AGREMENT	1.4%	10%	0.10	P	4 m.

BILANT TERITORIAL zona studiata:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	53 678.00mp	88.52%	29 128.00mp	48.04%
ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/AGREMENT	0.00mp	0.00%	24 500.00mp	40.40%
DRUM JUDETEAN DJ682	1 606.00mp	2.65%	2 688.00mp	4.43%
CALE FERATA DF2432	191.00mp	0.31%	191.00mp	0.31%
ZONA VERDE DE ALINIAMENT	5 165.00mp	8.52%	4 133.00mp	6.82%
TOTAL:	60 640.00mp	100.00%	60 640.00mp	100.00%

LEGENDA PUZ

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - INCINTA REGLEMENTATA
 - zona constructibila
 - LEA - racord electric suprateran propus
 - racord electric subterran propus
 - PT post de transformare electric propus
 - stalpi LEA existenti
 - retea apa menajera propusa
 - F foraj apa menajera propus
 - retea canalizare menajera propusa
 - CM camin colectare ape uzate menajere
 - statie pompare ape uzate menajere
 - SPM gura de scurgere propusa
 - retea canalizare pluviala propusa
 - Cp camin canalizare pluviala propus
 - separator de nisip si hidrocarburi
 - Sh hidranti exteriori propusi
 - retea alimentare hidranti exteriori

Legenda:

- Cota MN75
- Punct radiat
- Limita proprietate
- Camin vizitare retele edilitare
- Drum national asfaltat
- Aliniament pomi
- Linie electrica supraterana de medie tensiune
- Cale ferata

Parcela (CF.328152)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(+/-)
	X [m]	Y [m]	
1	522375.467	211422.775	12.709
2	522374.303	211410.119	49.994
3	522369.989	211360.311	390.747
4	521979.968	211384.117	14.599
5	521981.136	211398.669	46.571
6	521985.090	211445.072	1.531
7	521985.272	211446.592	390.921

S(CF.328152)=24499.85mp P=907.073m

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului - extravilan	Beneficiar
603	24500	Arad	Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena
Cartea funciara nr.	328152	UAT	Arad
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
302 2388/18	A	24500	extravilan viran, neimpregniuit
Total		24500	
B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 10271842006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;	
		sef proiect proiectat redactat	Arh. SOIMA MIRCEA Arh. SOIMA MIRCEA Arh. SOIMA MIRCEA

BENEFICIAR: MARANDIU LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIU ELENA		PR.NR. 450/2016
P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE		
EXTRAVILAN, JUDD. ARAD CF nr. 328152, ARAD		P.U.Z. 03 - S
REGLEMENTARI - ECHIPARI EDILITARE		

Instituii și servicii (I.S.)

I.S.1 - subunitate functionala - unitatea 1 statie alimentare carburanti

Unitati de productie și depozitare (I.D.)

I.D.1 - subunitate functionala - unitatea 2 - hală industrie, depozitare

I.D.2 - subunitate functionala - unitatea 2 - hală industrie, depozitare

I.D.3 - subunitate functionala - unitatea 2 - hală industrie, depozitare

Echipare tehnico-edilitară (TE)

T.E.1 - subunitate functionala - statie pompare ape menajere

T.E.2 - subunitate functionala - post trafo

T.E.3 - subunitate functionala - foraj apă;

T.E.4 - subunitate functionala - separator nisip și hidrocarburi;

T.E.5 - subunitate functionala - bazin colectare ape conventional curate (pluviale);

T.E.6 - subunitate functionala - bazin incendiu;

Căi de comunicație (C)

Ccr 1- subunitate functionala destinata amenajarii cailor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccr 2- subunitate functionala destinata amenajarii cailor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccr 3- subunitate functionala destinata amenajarii cailor de comunicație, accese rutiere și pietonale;

Ccp- subunitate functionala destinata amenajarii cailor de comunicație pietonale;

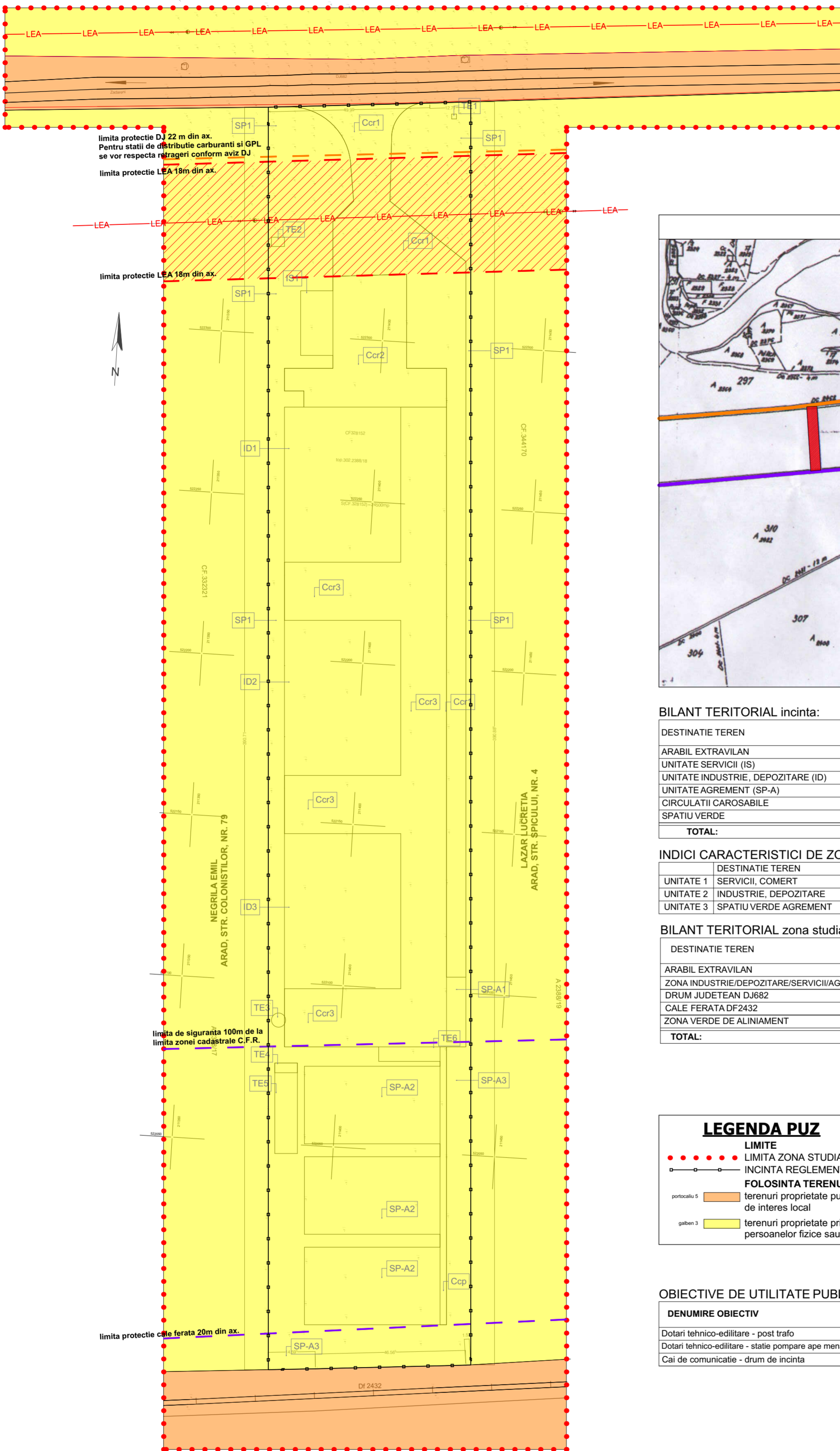
Spații plantate, agrement, sport

S.P. - A 1 - subunitate functionala - unitatea 3 - vestiare;

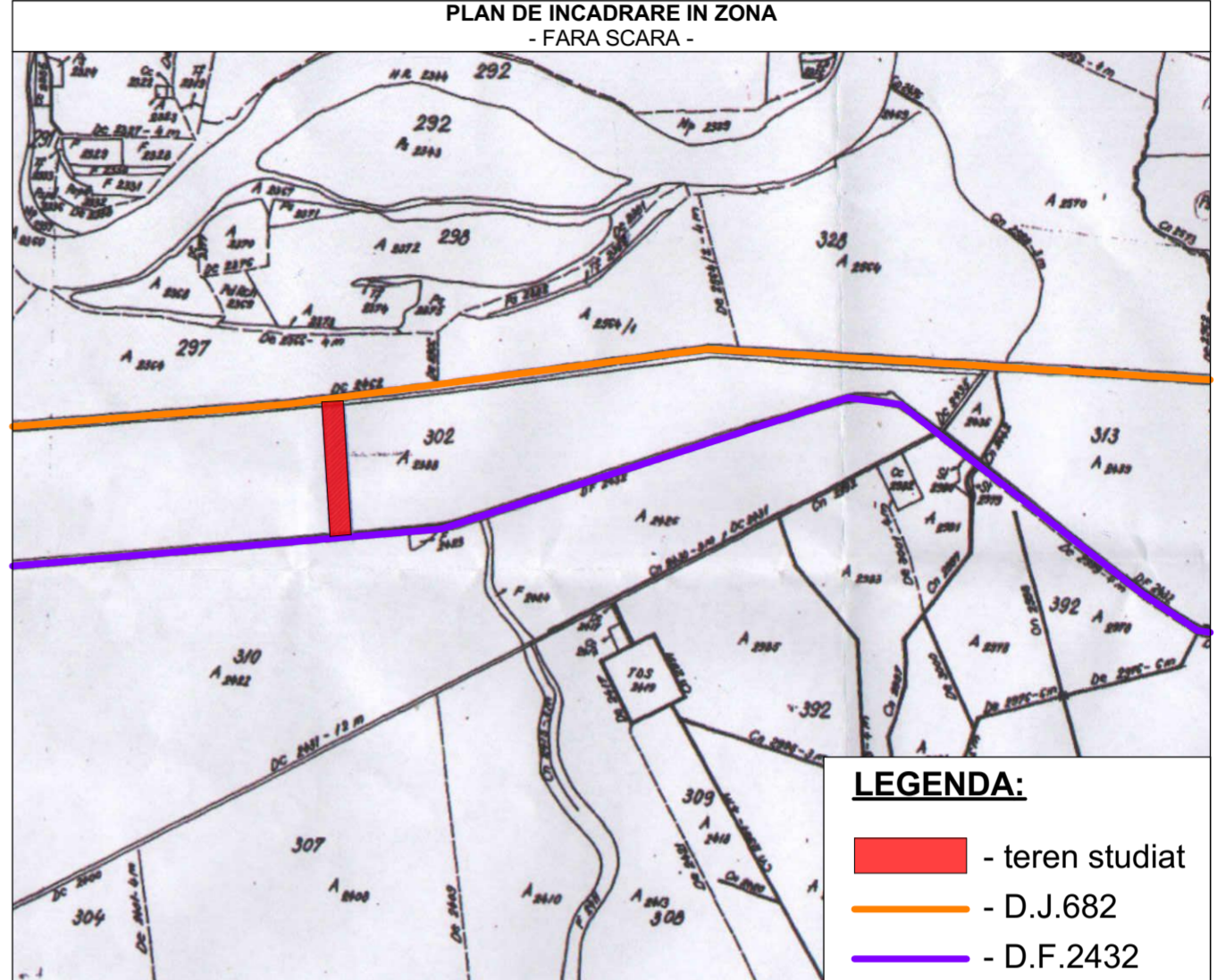
S.P. - A 2 - subunitate functionala - unitatea 3 - terenuri de sport;

S.P. - A 3 - subunitate functionala - unitatea 3 - spații verzi amenajate;

S.P.1 - subunitate functionala - spații verzi amenajate;



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- FARA SCARA -



LEGENDA:

- teren studiat
- D.J.682
- D.F.2432

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	24 500.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
UNITATE SERVICII (IS)	0.00mp	0.00%	1 215.00mp	4.95%
UNITATE INDUSTRIE, DEPOZITARE (ID)	0.00mp	0.00%	11 545.00mp	47.10%
UNITATE AGREMENT (SP-A)	0.00mp	0.00%	6 420.00mp	26.20%
CIRCULATII CAROSABILE	0.00mp	0.00%	2 835.00mp	11.60%
SPATIU VERDE	0.00mp	0.00%	2 485.00mp	10.15%
TOTAL:	24 500.00mp	100.00%	24 500.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

	DESTINATIE TEREN	P.O.T. min.	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. cornisa
UNITATE 1	SERVICII, COMERT	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 2	INDUSTRIE, DEPOZITARE	1.4%	40%	0.80	P + 1E	10 m.
UNITATE 3	SPATIU VERDE AGREMENT	1.4%	10%	0.10	P	4 m.

BILANT TERITORIAL zona studziata:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	53 678.00mp	88.52%	29 128.00mp	48.04%
ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/AGREMENT	0.00mp	0.00%	24 500.00mp	40.40%
DRUM JUDETEAN DJ682	1 606.00mp	2.65%	2 688.00mp	4.43%
CALE FERATA DF2432	191.00mp	0.31%	191.00mp	0.31%
ZONA VERDE DE ALINIAMENT	5 165.00mp	8.52%	4 133.00mp	6.82%
TOTAL:	60 640.00mp	100.00%	60 640.00mp	100.00%

LEGENDA PUZ

- LIMITE ZONA STUDIATA
- INCINTA REGLEMENTATA
- FOLOSINTA TERENURILOR
- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

DENUMIRE OBIECTIV	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA SAU LUNGIMEA
Dotari tehnico-edilitare - post trafo	local	16.00 mp
Dotari tehnico-edilitare - statie pompare ape menajere	local	8.00mp
Cai de comunicație - drum de incinta	local	2 835.00mp

Legenda:

- Cota MN75
- Punct radiat
- Limita proprietate
- Camin vizitare retele edilitare
- Drum national asfaltat
- Aliniament pomi
- Linie electrica supraterana de medie tensiune
- Cale ferata

Parcela (CF.328152)

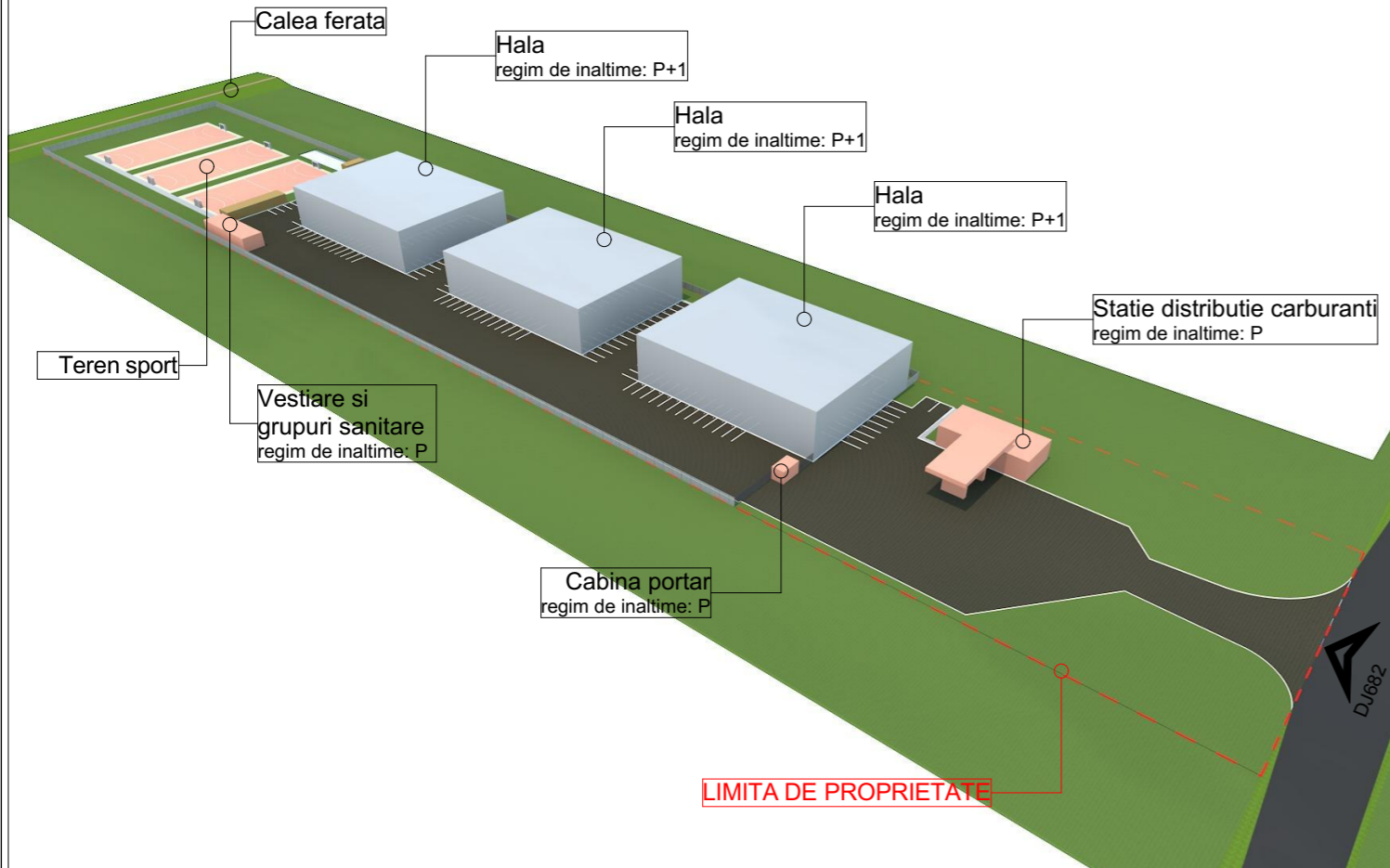
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522375.467	211422.775	12.709
2	522374.303	211410.119	49.994
3	522369.989	211360.311	390.747
4	521979.968	211384.117	14.599
5	521981.136	211386.669	46.571
6	521985.090	211445.072	1.531
7	521985.272	211446.592	390.921

S(CF.328152)=24499.85mp P=907.073m

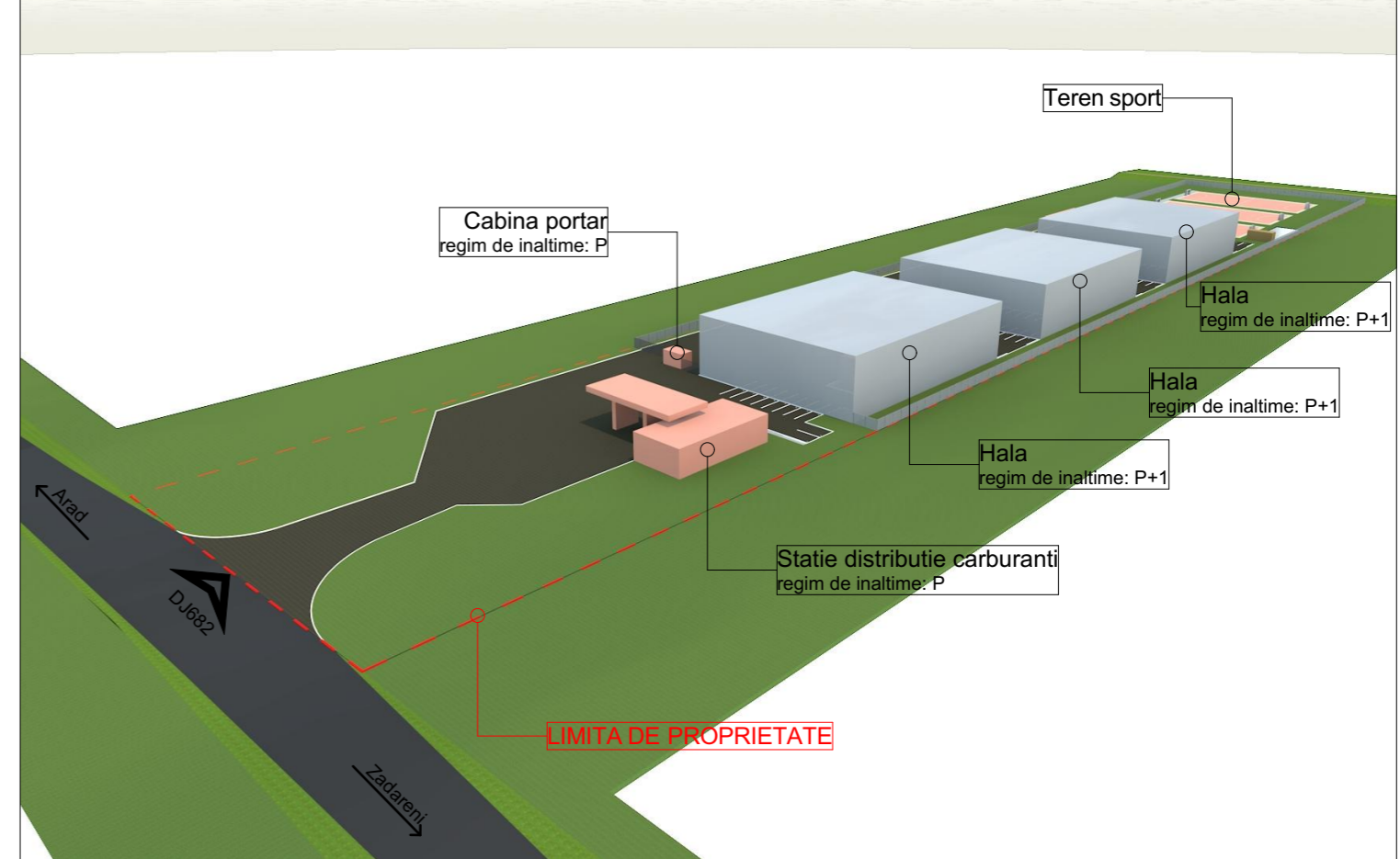
Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului - extravilan	Beneficiar
603	24500	Arad	Marandiu Liviu Ioan Tiberiu si Marandiu Elena
Cartea funciara nr.	328152	UAT	Arad
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
302 2388/18	A	24500	extravilan viran , neimpregniuit
Total		24500	
B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 102/7842006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;	BENEFICIAR: MARANDIU LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIU ELENA P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE		PR.NR. 450/2016	
sef proiect proiectat redactat	Arh. SOIMA MIRCEA Arh. SOIMA MIRCEA Arh. SOIMA MIRCEA		SCARA 1:1000 2016	EXTRAVILAN, JUDD. ARAD CF nr. 328152, ARAD PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		P.U.Z. 04 - S

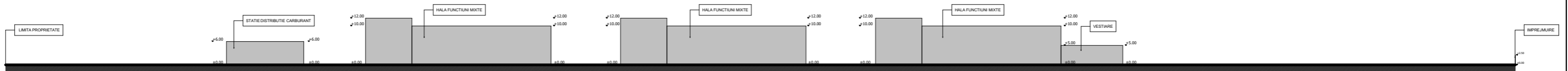
ILUSTRARE URBANISTICA
fara scara




ILUSTRARE URBANISTICA
fara scara



SECTIUNE CARACTERISTICA, sc. 1:1000



			P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 j02/784/2006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;		BENEFICIAR: MARANDIUC LIVIU IOAN TIBERIU, MARANDIUC ELENA		PR.NR. 450/2016
S.C. STUDIO M S.R.L.			P.U.Z. SI R.L.U. - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ZONA FUNCTIUNI MIXTE		EXTRAVILAN, JUD. ARAD CF nr. 328152, ARAD		
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA		SCARA 1:1.000				
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA						
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA			2016	ILUSTRARE URBANISTICA		